

Algunos a límite superior
ver apartado 4º. medio

OJO: Retranqueo case

ver pg. VI-5

Retranqueo límite suelo
ver plano; pg. VI-11

- Ojo con los muros nuevos, ver
resolución de C.P.U.

**OJO: VER OBSERVACIONES
PUBLICACION
B.O.P.**

NORMAS URBANISTICAS

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

NORMAS URBANISTICAS

NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO
MUNICIPAL DE SERON

EQUIPO REDACTOR: URARTU S.A.

MAYO 1987

INDICE.

	Página
TITULO I. <u>DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL</u>	
Capítulo 1.1.- OBJETO	I.1
Capítulo 1.2.- AMBITO TERRITORIAL	I.2
Capítulo 1.3.- VIGENCIA Y REVISION	I.3
Capítulo 1.4.- DOCUMENTACION	I.4
TITULO II. <u>CLASIFICACION DEL SUELO</u>	
Capítulo 2.1.- CLASES DE SUELO	II.1
Capítulo 2.2.- DEFINICION	II.2
2.2.1.- Suelo Urbano	II.2
2.2.2.- Suelo Urbanizable	II.2
2.2.3.- Suelo No Urbanizable	II.3
TITULO III. <u>DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</u>	
Capítulo 3.1.- DESARROLLO DE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO	III.1
3.1.1.- Suelo Urbano	III.1
3.1.2.- Suelo Urbanizable	III.1
3.1.3.- Suelo No Urbanizable	III.2

Capítulo 3.2.-	FIGURAS DE PLANEAMIENTO	III.3
3.2.1.-	Planes Parciales	III.3
3.2.2.-	Planes Especiales	III.4
3.2.2.1.-	Planes Especiales de Reforma Interior	III.5
3.2.2.2.-	Planes Especiales de Protección	III.6
3.2.2.3.-	Limitaciones de los Planes Especiales	III.6
3.2.3.-	Estudios de Detalle	III.7
Capítulo 3.3.-	PROYECTOS DE URBANIZACION	III.8
3.3.1.-	Objeto	III.8
3.3.2.-	Ambito	III.8
3.3.3.-	Contenido y Documentación	III.9
Capítulo 3.4.-	NORMAS DE TRAMITACION	III.10
3.4.1.-	DE las distintas figuras de planeamiento	III.10
3.4.2.-	Sistemas de Actuación	III.13
3.4.3.-	Licencias Urbanísticas	III.15
3.4.4.-	Licencias de Primera Ocupación	III.18
3.4.5.-	Licencias de Apertura	III.19
3.4.6.-	Parcelaciones y Reparcelaciones	III.20

TITULO IV. NORMATIVA DE SISTEMAS

Capítulo 4.1.-	DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	IV.1
4.1.1.-	Contenido de este título	IV.1
4.1.2.-	Obtención de sistemas	IV.1
4.1.3.-	Clases de sistemas	IV.1
4.1.4.-	Licencia Municipal	IV.2
Capítulo 4.2.-	SISTEMA DE COMUNICACIONES	IV.3
4.2.1.-	Definición	IV.3
4.2.2.-	Régimen específico de las carreteras y su entorno	IV.3

	Página
4.2.3.- Licencia Municipal	IV.3
Capítulo 4.3.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	IV.4
4.3.1.- Definición	IV.4
4.3.2.- Condiciones de uso	IV.4
4.3.3.- Planeamiento especial	IV.4
4.3.4.- Poblado minero de Las Menas	IV.4
Capítulo 4.4.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	IV.5
4.4.1.- Definición	IV.5
4.4.2.- Relación de usos	IV.5
4.4.3.- Protección de los usos de equipamiento	IV.6
4.4.4.- Poblado minero de Las Menas	IV.6
4.4.5.- Zona deportiva y recreativa junto a Los Zoilos	IV.6
4.4.6.- Condiciones de la edificación	IV.6
Capítulo 4.5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	IV.7
4.5.1.- Definición	IV.7
4.5.2.- Inversiones en sistema de infraestructura	IV.7

TITULO V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Capítulo 5.1.- RED VIARIA	V.1
5.1.1.- Condiciones de diseño de calzadas y aceras	V.1
5.1.2.- Condiciones relativas a las pavimentaciones	V.1
Capítulo 5.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	V.2
Capítulo 5.3.- RED DE SANEAMIENTO	V.3
Capítulo 5.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA	V.4
Capítulo 5.5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO	V.5

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo 6.1.-	AMBITO DE APLICACION	(Aquí está el Fuera orden.)	VI.1
Capítulo 6.2.-	ALINEACIONES		VI.2
Capítulo 6.3.-	AGREGACIONES Y SEGREGACIONES		VI.3
Capítulo 6.4.-	MEDICION DE ALTURAS		VI.4
Capítulo 6.5.-	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MAXIMA		VI.5
Capítulo 6.6.-	VUELOS PERMITIDOS SOBRE LA VIA PUBLICA		VI.6
Capítulo 6.7.-	ALTURA LIBRE MINIMA DE LAS PLANTAS		VI.7
Capítulo 6.8.-	CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS		VI.8
6.8.1.-	Patios de parcela		VI.8
6.8.2.-	Viviendas exteriores		VI.8
6.8.3.-	Viviendas en sótanos		VI.8
6.8.4.-	Remisión		VI.8
Capítulo 6.9.-	PROTECCION DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ARBOLADO		VI.10
Capítulo 6.10.-	EDIFICACIONES EN EL LIMITE DEL SUELO URBANO		VI.11
Capítulo 6.11.-	PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO. HALLAZGOS ARQUEOLOGICOS.		VI.12
Capítulo 6.12.-	MIRADORES.		VI.13

	Página
Capítulo 7.4.- ORDENANZA SU-4. LAS MENAS	VII.9
7.4.1.- Ambito de aplicación	VII.9
7.4.2.- Normas generales	VII.9
7.4.3.- Usos	VII.9
7.4.4.- Altura máxima	VII.9
7.4.5.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento	VII.9
7.4.6.- Protección de edificios	VII.9

TITULO VIII. DESARROLLO DEL SUELO URBANO PLANIFICABLE VIII.1

Capítulo 8.1.- UNIDADES DE ACTUACION	VIII.2
8.1.1.- Consideraciones generales	VIII.2
8.1.2.- Desarrollo	VIII.2
8.1.3.- Cesiones	VIII.3
8.1.4.- Unidad de Actuación 1.Serón.Ficha Reguladora	VIII.4
8.1.5.- Unidad de Actuación 2.Serón.Ficha Reguladora	VIII.5
8.1.6.- Unidad de Actuación 3.Serón.Ficha Reguladora	VIII.6
8.1.7.- Unidad de Actuación 4.Serón.Ficha Reguladora	VIII.7
8.1.8.- Unidad de Actuación 1.Los Zoilos.Ficha Reguladora	VIII.8
Capítulo 8.2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION	VIII.9
8.2.1.- Zonas que requieren planeamiento	VIII.9
8.2.2.- Plan especial de protección conjunto histórico-castillo-iglesia parroquial	VIII.9

TITULO IX. SUELO URBANIZABLE IX.1

Capítulo 9.1.- CONDICIONES GENERALES	IX.2
9.1.1.- Características generales de la ordenación	IX.2
9.1.2.- Desarrollo	IX.2
9.1.3.- Cesiones	IX.3
9.1.4.- Edificabilidad y usos	IX.3

	Página
Capítulo 9.2.- FICHAS REGULADORAS DE SECTORES	IX.4
9.2.1.- Sector 1. Serón	IX.4
9.2.2.- Sector 2. Serón	IX.5
9.2.3.- Sector 1. Los Zoilos	IX.6
9.2.4.- Sector I-1. La Estación	IX.7
TITULO X. <u>SUELO NO URBANIZABLE</u>	X.1
Capítulo 10.1.- DISPOSICIONES GENERALES	X.2
10.1.1.- Definición	X.2
10.1.2.- Ambito de aplicación	X.2
10.1.3.- Clasificación	X.2
10.1.4.- Normas generales de edificación	X.3
10.1.5.- Núcleo de población	X.4
Capítulo 10.2.- SNU-1. NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE COMUN	X.6
10.2.1.- Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas	X.6
10.2.2.- Régimen específico de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas	X.6
10.2.3.- Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública	X.7
10.2.4.- Régimen específico de las viviendas familiares	X.9
Capítulo 10.3.- SNU-2. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION	X.10
10.3.1.- SNU-2.1. Zona de especial protección por su interés agrícola	X.10
10.3.2.- SNU-2.2. Zona de especial protección por su interés forestal, paisajístico y ambiental	X.12
10.3.3.- SNU-2.3. Zona de especial protección por su interés arqueológico	X.13

TITULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO 1.1.- OBJETO

Las presentes Normas Subsidiarias tienen por objeto la clasificación del suelo que integra el término municipal, en urbano, urbanizable o apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de los distintos tipos de suelo; ordenando el suelo clasificado como urbano y urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

CAPITULO 1.2.- AMBITO TERRITORIAL.

Las presentes Normas Subsidiarias serán aplicables en todo el término municipal de Serón.

CAPITULO 1.3.- VIGENCIA Y REVISION.

Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor, al día siguiente en que se publique el acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y tendrán vigencia indefinida.

No obstante, podrán ser revisadas, cuando el Ayuntamiento así lo acuerde, siempre que concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que hayan transcurrido diez años, desde su aprobación definitiva.
- b) Que la ocupación del suelo urbano, haya alcanzado el 75%, para - cualquiera de los usos previstos.
- c) Cuando, por circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, la ordenación propuesta resulte insuficiente o inadecuada.
- d) Cuando los plazos previstos para la redacción y/o ejecución de los Planes Parciales no se hayan cumplido, en cualquiera de sus fases, será causa suficiente para proceder a la revisión de las Normas, al objeto de ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

Las presentes Normas también podrán modificarse, en algunos de sus elementos, en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 1.4.- DOCUMENTACION.

Las Normas Subsidiarias estan compuestas por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

TITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO.

CAPITULO 2.1.- CLASES DE SUELO.

El territorio que constituye el ámbito de aplicación de estas Normas, se clasifica en:

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

CAPITULO 2.2.- DEFINICION.

Artículo 2.2.1.-Suelo Urbano.

1.- Constituirán el suelo urbano, los terrenos que las Normas determinen como tal, por reunir las condiciones exigidas en los artículos 78 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento.

La delimitación del suelo urbano se recoge en los planos de ordenación.

2.- Se distinguen los siguientes tipos de suelo urbano.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO.- Está constituido por los terrenos cuyo desarrollo urbanístico puede considerarse definido, y la necesidad de planeamiento futuro, de carácter eventual.

En este tipo de suelo puede concederse licencia urbanística de obras, sin más requisitos que ajustarse la obra a lo determinado en estas Normas Subsidiarias.

B) SUELO URBANO PLANIFICABLE.- Lo integran aquellos terrenos cuya ordenación no se ha completado. En ellos, la concesión de licencias, irá precedida de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de la aplicación de los mecanismos de reparto de beneficios y cargas, señalados para cada zona en el Título VIII.

Artículo 2.2.2.-Suelo Urbanizable.

3.- Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias incluye como tales, por ser estos adecuados para el desarrollo urbano.

La Delimitación del suelo urbanizable se recoge en los planos de ordenación.

Su regulación normativa se contiene en el Título IX.

Artículo 2.2.3.- Suelo No Urbanizable.

4.- Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que no se incluyen en ninguno de los dos tipos de suelo antes descritos, por no considerarse, en el planteamiento de estas Normas Subsidiarias, adecuados para el desarrollo urbano.

Dentro de este tipo de suelo se incluyen determinadas zonas, que se ha estimado, deben ser objeto de especial protección.

Estas se encuentran localizadas en los planos de ordenación.

Su regulación normativa, se contiene en el Título X.

En lo no previsto en estas Normas, este tipo de suelo se regirá por las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial, aprobadas provisionalmente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de febrero de 1.987.

TITULO III. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO 3.1.- DESARROLLO DE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO.

Artículo 3.1.1.- SUELO URBANO.

- 1.- Las presentes Normas establecen la obligación de redactar la figura de planeamiento y/o proyecto de urbanización, según determina en el Título VIII "Desarrollo del suelo urbano planificable", como requisito previo a la concesión de licencias de edificación o parcelación.
- 2.- También podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de detalle, de iniciativa pública o privada, a los efectos previstos por la ley, en otras zonas de suelo urbano.

Artículo 3.1.2.- SUELO URBANIZABLE.

- 1.- El suelo urbanizable se desarrollará según lo previsto en el Título IX.
- 2.- La edificación en el suelo urbanizable, se llevará a cabo, una vez se hayan aprobado sucesivamente, el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación o Reparcelación, y se hayan realizado las obras de urbanización, de acuerdo con el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 3.- El incumplimiento en los plazos, en cualquiera de sus fases, previsto en el plan de etapas, dará lugar a la revisión de la clasificación del suelo, respecto al polígono a que éste se refiera.

Artículo 3.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

El desarrollo de las determinaciones de estas Normas en suelo no urbanizable, requerirá la redacción de Planes Especiales que tendrán por objeto la protección de los valores naturales, arqueológicos, paisajísticos, etc. de las diversas zonas del Municipio.

CAPITULO 3.2.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 3.2.1.- PLANES PARCIALES.

a) Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en estas Normas Subsidiarias con respecto al suelo urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Suelo y los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento.

b) Ambito.

El ámbito mínimo sobre el que puede desarrollarse un Plan Parcial se establece en estas Normas, a través de los sectores o áreas de suelo urbanizable representadas como tales en los Planos de Ordenación.

c) Contenido.

El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso establezcan estas Normas, y se referirán como mínimo, a los extremos contenidos en el artículo 13 de la Ley del Suelo y los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando se trate de Planes de iniciativa particular, deberán ajustarse también a los requisitos contenidos en los artículos 53 de la Ley del Suelo y 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales, contendrán un plan de etapas para su realización.

Las etapas en que se desarrolle el plan, serán necesariamente sucesivas, no pudiendo iniciarse una, sin haber concluido la anterior.

La ejecución de la primera etapa dará comienzo en el plazo máximo de un mes, desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

d) Documentación.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, la documentación exigida en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.2.2.- PLANES ESPECIALES.

a) Objeto.

En desarrollo directo de estas Normas, con independencia de los Planes Parciales que puedan ser necesarios para la urbanización, en suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales. La redacción de tales Planes será obligatoria, cuando así lo exijan las presentes Normas. De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo, los Planes Especiales podrán redactarse para alguna de las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario, para centros y servicios públicos y sociales, a nivel de planeamiento general.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural, y del suelo, para su conservación y mejora en determinados lugares.

- c) Reforma interior en suelo urbano, en cualquiera de los núcleos que integran el municipio.
- d) Ordenación y protección de recintos y conjuntos históricos y artísticos, sitios históricos y zonas arqueológicas, que hayan sido declaradas como bienes de Interés Cultural, por el organismo correspondiente.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

b) Contenido.

El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en estas Normas y en los artículos 17 a 25 de la Ley del Suelo y 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, parques naturales, edificios o yacimientos arqueológicos, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

c) Documentación.

La documentación de los Planes Especiales deberá contener los documentos exigidos en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.2.2.1.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

La formulación de Planes de Reforma Interior o Saneamiento, deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.2.2.2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION.

Los Planes Especiales de Protección se ajustarán a los requisitos contenidos en los artículos 78 a 82 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando el Plan Especial de Protección, se refiera a un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica declarado por el organismo competente, como Bien de Interés Cultural, su tramitación se ajustará asimismo a lo determinado en los artículos 20 y siguientes de la Ley 16/25-6-85 del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 3.2.2.3.- LIMITACIONES DE LOS PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

- Cambiar o reducir la calificación del suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstas en las presentes Normas.
- Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en estas Normas.
- Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en las presentes Normas.
- En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en las presentes Normas.
- La tramitación de Planes Especiales, se ajustará además a la normativa específica que sobre dicho tema contengan las presentes Normas, en relación con las distintas zonas en que se divida el territorio municipal.

Artículo 3.2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

a) Objeto.

Los estudios de detalle podrán redactarse, en desarrollo de las presentes Normas o de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, limitados a las finalidades contenidas en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

b) Contenido.

El contenido de los Estudios de Detalle, se ajustará a las determinaciones del artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

c) Limitaciones.

Los Estudios de Detalle, tendrán las mismas limitaciones establecidas en estas Normas para los Planes Especiales.

CAPITULO 3.3.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 3.3.1.- Objeto.

Para llevar a la práctica las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización, siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se trate de ejecutar.

Los proyectos de Urbanización, tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento, en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería u otras análogas, sin que en ningún caso, quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 3.3.2.- Ambito.

Los proyectos de urbanización, habrán de referirse, como mínimo, al ámbito completo de cada Polígono o Unidad de Actuación delimitado en las presentes Normas o con arreglo a los criterios establecidos en las mismas y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varios Polígonos completos, recomendándose que se extienda a la totalidad del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de actuación, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho plan, o en las áreas contiguas al suelo urbano, cuando se trate de unidades de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento, y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

Artículo 3.3.3.- Contenido y Documentación.

El contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización, deberán ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 65 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización, contenidas en el presente documento.

Cuando se trate de actuar sobre zonas sometidas a la protección de alguna legislación específica, como puede ser la del Patrimonio Histórico Español, Aguas o Montes, o incluida en el ámbito de un Plan Especial de Protección, o pueda afectar a elementos catalogados como protegibles en las presentes Normas, el Proyecto de Urbanización deberá detallar las medidas a adoptar para la preservación de los valores que la legislación o el planeamiento especial pretenda recoger, tanto en relación al resultado final de la urbanización, como durante la realización de las obras.

CAPITULO 3.4.- NORMAS DE TRAMITACION.

Artículo 3.4.1.- DE LAS DISTINTAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

1.- Formación y aprobación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales, se tramitarán con sujeción al procedimiento previsto en el artículo 41 de la Ley del Suelo, modificado por el Real Decreto 16/1981, en relación con los artículos 127 a 130 y 132 a 139 del Reglamento de Planeamiento.

Cuando sea de iniciativa pública, los Planes Parciales contendrán, en todo caso, el proyecto de reparcelación, que se tramitará simultáneamente con el plan parcial.

Cuando se trate de Planes de iniciativa privada, la documentación presentada, deberá hacer referencia, además de las determinaciones contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o razón social de los promotores.
- b) Cuando el promotor o promotores no reúnan la propiedad del 60% del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, deberán justificar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje.
- c) Relación de fincas incluidas en la actuación.
- d) Certificado registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.
- e) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la ley.

- f) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con las obras de urbanización.

En los Planes Parciales de iniciativa privada, la Administración Municipal, previamente a la aprobación inicial, requerirá informe técnico-jurídico con respecto a los siguientes extremos:

- a) Adecuación a las presentes Normas Subsidiarias y a los instrumentos de planeamiento superior.
- b) Composición material, documentación y requisitos, exigidos por los artículos 13 y 53 de la Ley del Suelo.

Si de los informes emitidos, se deduce la viabilidad técnica, económica y jurídica del Plan, el Ayuntamiento admitirá a trámite el proyecto del plan, devolviéndolo, en caso contrario, sin tramitar, advirtiendo las deficiencias observadas.

Aprobado definitivamente el Plan se notificará personalmente (sin perjuicio de su publicación en el B.O.P., en la forma establecida en el artículo 44 de la Ley del Suelo), a cuantas personas físicas o jurídicas hayan comparecido en el trámite de información pública, incluyendo el texto íntegro de la aprobación.

2.- Formación y aprobación de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales que desarrollen las determinaciones de estas Normas, serán realizados, en cada caso, por el organismo competente.

Su formulación y tramitación, se ajustará, a las reglas de tramitación, previstas para los Planes Parciales, sin perjuicio de lo determinado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Formación y aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Se tramitarán con sujeción al artículo 41 de la Ley del Suelo, modificado por el Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre. Su contenido técnico, para que puedan ser aprobados inicialmente, deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas para Suelo Urbano o Urbanizable.

En todo caso, deberá expresarse, con suficiente claridad, y detalle, acompañando al Proyecto las autorizaciones necesarias, cómo se resuelven las conexiones viarias y de servicios, ya en funcionamiento.

4.- Formación y aprobación de los Estudios de detalle.

La aprobación inicial y definitiva corresponde a la Corporación Local, en cuyo ámbito territorial se vaya a desarrollar.

La tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo determinado en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de detalle, se comunicará el acuerdo de aprobación a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días, publicándose asimismo dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia. A dicha comunicación se acompañará un ejemplar completo del Estudio de Detalle aprobado, debidamente diligenciado.

5.- Requisitos formales comunes.

Todos los planos y documentación que integren los Planes, Proyectos o Estudios de Detalle, que se sometan a información pública, deberán ir diligenciados por el Secretario de la Corporación o quien legalmente le sustituya.

El mismo requisito será exigible para la documentación de los Planes, una vez aprobados provisionalmente y para los Estudios de Detalle, cuando recaiga la aprobación definitiva.

Artículo 3.4.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.

Para la ejecución de estas Normas y de acuerdo con lo que estas indiquen en su caso para los distintos polígonos o unidades de actuación, se actuará mediante el sistema de Compensación cuando los propietarios del suelo así lo decidan, y por el sistema de cooperación cuando así lo decida la Administración, mediante resolución motivada, o a petición de los propietarios afectados. Por el sistema de expropiación se actuará cuando razones de urgencia o necesidad así lo exijan o cuando la Junta de Compensación o el propietario único de un polígono o unidad de actuación, incumplan sus obligaciones. (Artículo 119 de la Ley del Suelo y 152 del Reglamento de Gestión Urbanística).

1.- Sistema de Compensación.

En él, los propietarios del suelo afectado, aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos los beneficios y cargas que pueda reportar la operación urbanística.

La aprobación de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y relaciones con la Administración, se regirán por lo dispuesto en los artículos 126 a 130 de la Ley del Suelo y 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Sistema de Cooperación.

En él los propietarios aportan suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización, con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que sea innecesaria.

La actuación mediante este sistema, se regirá por los artículos 131 a 133 de la Ley del Suelo y 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Sistema de Expropiación.

Podrá acudir a la expropiación forzosa para la ejecución de sistemas generales o sus elementos, para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano o bien para la urbanización de polígonos completos o unidades de actuación, teniendo en cuenta siempre, el carácter preferente de los otros sistemas de actuación.

Las expropiaciones urbanísticas, se regirán por los artículos 134 a 145 de la Ley del Suelo y 194 a 212 del Reglamento de Gestión.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones, podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (artículo 145 y 113 de la Ley del Suelo).

Artículo 3.4.3.- LICENCIAS URBANISTICAS.

Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales, en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, y las limitaciones establecidas en estas Normas para las zonas de especial protección por su interés arqueológico, estarán sujetos a previa licencia urbanística, todos los actos a que refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La concesión de licencias, en general, se realizará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo, y artículo 1 al 9 del Reglamento de Disciplina, ajustándose su tramitación a lo determinado en los artículo 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias de obras caducarán a los seis meses, contados desde el día siguiente a la notificación de su concesión, si en este plazo no se hubiesen iniciado y proseguido las obras.

Una vez transcurridos dos años desde la concesión de la licencia, sin que las obras hayan finalizado, el Ayuntamiento podrá otorgar una prórroga de un año, para la terminación de las obras, que devengará la mitad de las tasas.

La caducidad de la licencia, no dará lugar a indemnización.

Cuando las obras se hubiesen paralizado para la investigación de hallazgos arqueológicos o por orden de la Administración, con otros fines, se descontará, a efectos de la caducidad de la licencia, el tiempo en que las obras hubiesen estado paralizadas. Será preceptivo un informe del organismo correspondiente, previo a la concesión de la licencia, cuando las obras pretendan realizarse sobre un conjunto o sitio histórico, zona arqueológica u otro que haya sido declarado como Bien de Interés Cultural o esté en trámite de incoación, por la Consejería de Cultura.

Para la concesión de licencias, de obras, deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes:

1.- En Suelo Urbano.-

Unicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La motivación en la denegación de licencias, deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En la solicitud de la licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultánea.
- Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización, según el proyecto que también presentará en el Ayuntamiento.

- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.
- El compromiso de urbanizar alcanzará, no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace, con las redes generales y viarias.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización. Dicha caducidad, deberá declararse expresamente por el Ayuntamiento y notificarse al interesado.

2.- En Suelo Urbanizable.-

Cuando la licencia se solicite, una vez concluida la urbanización, se estará a lo dispuesto respecto al suelo urbano.

Si se solicita para la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de Compensación, haya ganado firmeza en vía administrativa.
- Que se cumplan los requisitos anteriormente especificados para la construcción en suelo que no esté considerado como solar.

3.- En Suelo No Urbanizable.-

Para la realización de parcelaciones rústicas, únicas permitidas en esta clase de suelo, así como para la ejecución de cualesquiera construcciones, deberá obtenerse con anterioridad la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La única excepción a la norma contenida en el párrafo anterior, vendrá constituida por las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, que se registrarán por lo dispuesto en los artículos 85.2 y 43.3 de la Ley del Suelo.

Todo lo dicho anteriormente, se entenderá sin perjuicio de las características y requisitos específicos establecidos en estas normas para los distintos tipos de suelo no urbanizable.

Artículo 3.4.4.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION.

Una vez terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o el titular de la licencia o, sus causahabientes, deberán solicitar, ante el Ayuntamiento correspondiente, la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento acreditativo de la terminación de la obra. Dicho certificado deberá ir expedido por facultativo legalmente habilitado.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sujeción al contenido del proyecto, o en su caso, a los condicionamientos impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación, si el uso es conforme con las previsiones de estas Normas o figuras de planeamiento que las desarrollen.

La licencia de primera ocupación se otorgará en el plazo de un mes, si, de la comprobación efectuada por el Ayuntamiento, resulta la obra conforme, a las prescripciones antes indicadas.

Si no se ajusta al planeamiento, podrá concederse un plazo prudencial para su acomodación.

Si transcurre el plazo, sin que las obras de acomodación se lleven a cabo, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

Artículo 3.4.5.- LICENCIAS DE APERTURA.

Será necesaria la obtención de previa licencia municipal, para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, en el término municipal, así como para la ampliación, modificación o traslado de la misma.

Deberá notificarse al Ayuntamiento, por escrito, cualquier modificación en el nombre o titularidad.

Las solicitudes de apertura de instalaciones, deberán ir suscritas por técnicos competentes y visadas por el colegio profesional correspondiente.

Las solicitudes de licencia para actividades que no puedan clasificarse de inocuas, de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de la Gobernación, de 20 de junio de 1.967, deberán venir acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y normativa posterior que lo desarrolla.

Los titulares de las actividades para las que se solicite la licencia, no darán comienzo a la instalación solicitada, hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento, hasta tanto no sea comprobada la instalación por técnicos municipales.

De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras, sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura, si fuere procedente.

Artículo 3.4.6.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

La realización de parcelaciones y reparcelaciones, dentro del ámbito cubierto por estas Normas, se regirá por lo dispuesto en los artículos 94 a 102 de la Ley del Suelo y artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión, además de por lo que se indica a continuación:

1.- Parcelaciones.-

Se considera parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como suelo urbano por las presentes Normas Subsidiarias y en suelo urbanizable, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

En Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su calificación, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

La realización de parcelaciones urbanísticas, estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas o en el Planeamiento que las desarrolle y en todo caso, con carácter general, a las exigencias del artículo 95 de la Ley del Suelo.

2.- Reparcelaciones.-

Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Podrán redactarse Proyectos de Reparcelación únicamente en los casos siguientes:

- 1.- Al amparo de las Normas Subsidiarias, para los casos que expresamente se determinan en la Ley del Suelo.
- 2.- Al amparo de los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo de los sectores o áreas de suelo urbanizable.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con el artículo 98 de la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin declaración expresa, las licencias de parcelación y edificación, en el ámbito del polígono o unidad de actuación.

TITULO IV. NORMATIVA DE SISTEMAS.

CAPITULO 4.1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 4.1.1.- CONTENIDO DE ESTE TITULO.

Los sistemas generales regulados en este título, son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos determinando la estructura general y orgánica del territorio.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona y que, desde esta perspectiva local, complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 4.1.2.- OBTENCION DE SISTEMAS.

Los suelos adscritos a sistemas en suelo urbanizable y en Unidades de Actuación en suelo urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

En los restantes casos, se obtendrán mediante expropiación o permuta.

Artículo 4.1.3.- CLASES DE SISTEMAS.

- a) Según el ámbito de su servicio, las Normas Subsidiarias clasifican los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Se distinguen los siguientes sistemas:
- 1) Sistema de comunicaciones.
 - 2) Sistema de espacios libres.
 - 3) Sistema de equipamiento comunitario.
 - 4) Sistema de infraestructura de servicios.

- b) Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior, que se redacten en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias, determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

Artículo 4.1.4.- LICENCIA MUNICIPAL.

De conformidad con lo preceptuado en las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terreno de sistemas, estará sujeto a la preceptiva licencia municipal, aún cuando estén promovidos por la Administración.

CAPITULO 4.2.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.

Artículo 4.2.1.- DEFINICION.

Constituyen este sistema los elementos y espacios reservados para el establecimiento de redes viarias, áreas de acceso a las mismas y todas otras aquellas instalaciones vinculadas a este sistema, que posibiliten el acceso a los distintos puntos del territorio y a los núcleos urbanos.

Artículo 4.2.2.- REGIMEN ESPECIFICO DE LAS CARRETERAS Y SU ENTORNO.

Las carreteras estarán sometidas a la legislación específica que las afecta y a lo aquí establecido. Las actuaciones en sus terrenos colindantes cumplirán el Título III de la Ley de Carreteras (51/1974) que define las zonas de dominio público y servidumbre, así como las "líneas de edificación" entre las cuales y la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación (artículo 37, Ley 51/1974), admitiéndose únicamente obras de mantenimiento y conservación de edificaciones existentes. Estas líneas de edificación se sitúan en las carreteras que integran las Redes Nacionales, a veinticinco metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista; en el resto de las carreteras tal distancia será de dieciocho metros. El trazado viario a su paso por suelo urbano no tiene que atenerse al cumplimiento de estas distancias, sino a las alineaciones allí establecidas.

Artículo 4.2.3.- LICENCIA MUNICIPAL.

Para la construcción en las zonas de influencia de la carretera será preceptiva la licencia municipal, para cuya obtención será requisito imprescindible la previa autorización del organismo del que dependa la carretera.

CAPITULO 4.3.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 4.3.1.- DEFINICION.

Constituyen este sistema las zonas señaladas en los planos como sistema general de espacios libres, y zonas verdes existentes o previstas, así como las zonas verdes que resulten del desarrollo de estas Normas mediante Planes Parciales, Unidades de Actuación o Planes Especiales.

Artículo 4.3.2.- CONDICIONES DE USO.

Sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. Su uso primordial es el de esparcimiento y recreo, admitiéndose como usos compatibles los deportivos y culturales.

Artículo 4.3.3.- PLANEAMIENTO ESPECIAL.

El Castillo de Serón, la Iglesia Parroquial y todo el conjunto histórico serán objeto de un Plan Especial de Protección que, entre otros aspectos, se ocupará de la dotación de espacios libres que formarán parte del sistema general.

Artículo 4.3.4.- POBLADO MINERO DE LAS MENAS.

En el antiguo poblado minero de Las Menas se ha delimitado una unidad de actuación, a desarrollar mediante un proyecto de urbanización, dentro de la que se determinará el suelo cuyo uso será el de espacio libre.

CAPITULO 4.4.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 4.4.1.- DEFINICION.

- a) El sistema general de equipamiento comunitario comprende todos aquellos centros al servicio de toda la población que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
- b) Este sistema se completará con los espacios previstos en las Normas para este fin y con los que resulten así calificados en el desarrollo de los Planes Parciales, Unidades de Actuación y Planes Especiales.

Artículo 4.4.2.- RELACION DE USOS.

- a) Administrativo: comprende centros y oficinas de las diversas administraciones.
- b) Comercial: incluye los mercados públicos y los comercios privados.
- c) Cultural : biblioteca, centros culturales o recreativos, teatros, cines, ...
- d) Docente: comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza; centros de BUP, EGB, Preescolar, guarderías, taller escuela de artesanía
- e) Sanitario: módulo de asistencia sanitaria.
- f) Asistencial: hogar del pensionista.
- g) Religioso
- h) Cementerios

- i) Deportivo: puede ser compatible con otros equipamientos o de uso exclusivo.

Artículo 4.4.3.- PROTECCION DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.

- a) Todos aquellos terrenos, edificios e instalaciones de titularidad pública o privada destinados a usos de equipamiento comunitario en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias, no podrán ser destinados a otros usos que el equipamiento, aún cuando no apareciesen grafiados como tal en los planos por error u omisión. Se exceptúa de esta norma el equipamiento -comercial privado.
- b) El suelo calificado como equipamiento comunitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la prevista en las Normas. El cambio de uso requerirá la modificación de las Normas Subsidiarias y la calificación de otro suelo para el equipamiento desplazado.

Artículo 4.4.4.- POBLADO MINERO DE LAS MENAS.

La unidad de actuación nº 4, prevista en el poblado minero de las Menas, se ocupará del desarrollo de los usos globales del mismo, espacios libres y equipo comunitario, que forman parte de los sistemas generales del municipio.

Artículo 4.4.5.- ZONA DEPORTIVA Y RECREATIVA JUNTO A LOS ZOILLOS.

Se prevé el desarrollo de 22.000 m² de suelo junto al núcleo de Los Zoillos, cuyo uso global será el recreativo y deportivo.

Artículo 4.4.6.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Las edificaciones destinadas a equipamiento observarán las presentes Condiciones Generales de la Edificación y en su caso la correspondiente a la Normativa particular del suelo en que se ubique.

CAPITULO 4.5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

Artículo 4.5.1.- DEFINICION.

El sistema de Infraestructura de Servicios está compuesto por las captaciones, conducciones, depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, por las depuradoras, colectores y alcantarillado para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales, por los vertederos de basura para la eliminación de residuos sólidos y por las reservas para el establecimiento de nuevos servicios. Se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este Sistema, red de teléfonos, red de energía eléctrica (líneas de Alta y Baja Tensión) aéreas o subterráneas, las subestaciones y los centros de transformación, así como los centros de producción de energía y otras conducciones especiales.

Artículo 4.5.2.- INVERSIONES EN SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA.

El carácter público o privado de las inversiones de infraestructura se determina de acuerdo con los siguientes criterios:

- La ejecución de obras de infraestructura en suelo urbano consolidado corresponde al Ayuntamiento, que podrá repercutirla en los particulares afectados con contribuciones especiales, en los casos previstos legalmente.
- La ejecución de los servicios internos de las Unidades de Actuación en suelo urbano y del suelo urbanizable corresponde a los promotores de actuaciones en este suelo.
- La conexión de los servicios internos de las Unidades de Actuación o de los Sectores con los sistemas generales externos corresponde a sus promotores, que deberán ejecutarlos en la primera fase de las obras de urbanización.

- Al Ayuntamiento le corresponde la ejecución de las siguientes obras: captaciones de agua potable, conducciones a los depósitos, depósitos de agua para abastecimiento, depuración de aguas residuales (no se incluye el tratamiento de los vertidos contaminantes de industrias).

TITULO V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO 5.1.- RED VIARIA.

Artículo 5.1.1.- CONDICIONES DE DISEÑO DE CALZADAS Y ACERAS.

A continuación se determinan las pautas que deberán seguirse en la redacción de los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización y anexos a los Proyectos de Edificación. Estas determinaciones serán de obligado cumplimiento en suelo urbanizable.

- a) Calles de ancho inferior a 5 m.: se construirán sin aceras y con tratamiento especial de solado.
- b) Calles de ancho igual o superior a 5 m.: se construirán aceras de ancho mínimo de 1 m.

Artículo 5.1.2.- CONDICIONES RELATIVAS A LAS PAVIMENTACIONES.

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

- 1ª) Servirá para la construcción de los edificios de la urbanización. El pavimento estará constituido por la subbase, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se construirán los bordillos, la capa de asiento de las aceras y las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista (situada en las aceras).
- 2ª) Se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada sobre el pavimento de la primera etapa, si éste se encuentra en buenas condiciones, y se ejecutarán las aceras.

CAPITULO 5.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En suelo residencial se realizará el cálculo de consumo medio diario para una dotación mínima de 250 litros/habitante/día, incluyendo los servicios comunes.

Si el suministro no procediera de la red municipal, se indicará su procedencia y se justificará su disponibilidad y calidad mediante certificado de organismo competente. En este caso de captación no municipal, o cuando no exista una garantía suficiente de suministro de la red general, se preverán depósitos reguladores con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario.

En todas las parcelas existirá la presión necesaria para un normal abastecimiento, debiendo disponer, si fuese necesario, los medios suficientes para asegurar el abastecimiento de los puntos de consumo más elevados. Si la presión fuese superior a 5 atmósferas deberán ponerse válvulas reductoras.

El diámetro mínimo de la red de abastecimiento se establece en 60 mm. La profundidad mínima bajo calzadas será de 1 m., y bajo aceras de 0,60 m. Si por circunstancias de las características del terreno o por cruzarse con trazados de otras instalaciones no pudieran respetarse estos mínimos, se tomarán medidas de protección especiales.

Se dispondrán bocas de riego conforme determine el Ayuntamiento, y si éste no las precisare se colocarán de forma que el radio de acción de las bocas de riego alcance cualquier punto de las manzanas y que las bocas de incendio estén distanciadas como máximo 150 m.

CAPITULO 5.3.- RED DE SANEAMIENTO.

Las acometidas a la red se harán siempre en pozos de registro que se dispondrán además en todos los cambios de dirección o de pendiente y cada 50 m. como máximo en alineaciones rectas. Se instalará cámara de descarga automática en cada cabecera de la red.

El diámetro mínimo de las tuberías será de 250 mm.

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

CAPITULO 5.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

El cálculo y ejecución de las redes se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes.

Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes estén así dispuestas.

CAPITULO 5.5.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

La instalación será subterránea, su sección mínima será de 6 mm^2 y se situará a una profundidad mínima de 40 cm. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 m. como máximo y en todos los cambios de dirección. Se admitirán instalaciones aéreas, sobre fachadas, excepcionalmente en las zonas en que las redes existentes estén así dispuestas; en este caso la sección mínima será de $2,5 \text{ mm}^2$.

TITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 6.1.- AMBITO DE APLICACION.

Artículo 6.1.1.- Estas Normas Generales serán de aplicación a las edificaciones que se realicen en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 6.1.2.- Las Ordenanzas Particulares de las figuras de planeamiento que se redacten desarrollando las presentes Normas Subsidiarias, se atenderán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas ni alterarlas.

Artículo 6.1.3.- A los efectos de aplicación del artículo 60 de la Ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias No califican ningún edificio existente como fuera de ordenación, con excepción de aquellos que impidan ejecutar alguno de los sistemas generales, contravengan Ordenanzas de Protección o no se realizaran de acuerdo con la legalidad vigente en el momento de su construcción.

CAPITULO 6.2.- ALINEACIONES.

Artículo 6.2.1.- En la documentación de estas Normas Subsidiarias se des arrollan, con carácter general, las alineaciones oficiales exteriores o de calle que fijan el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

Artículo 6.2.2.- La fachada se construirá en el plano de la alineación oficial, excepto en aquellos casos en que, en los planos de ordenación, se indique otra alineación de fachada, que tendrá carácter obligatorio. Sólo se admitirán retranqueos a la vía pública si éstos se estableciesen a través de Estudio de Detalle, debiendo ser obligatorio para manzanas completas.

Artículo 6.2.3.- Para el suelo urbano consolidado estas Normas señalan las modificaciones introducidas en el viario existente. En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán la estructura actual, salvo excepción acordada por el Ayuntamiento a través de Estudio de Detalle.

CAPITULO 6.3.- AGREGACIONES Y SEGREGACIONES.

Artículo 6.3.1.- Se permitirá la agregación de parcelas colindantes cuando la resultante sea de tamaño análogo a la parcela de superficie media del núcleo de población o manzana de referencia.

Artículo 6.3.2.- Las segregaciones de parcelas en suelo urbano sólo se permitirán cuando las parcelas resultantes tenga superficie igual o superior a 60 m². y fachada a vía pública de longitud mínima 4 m.

CAPITULO 6.4.- MEDICION DE ALTURAS.

Artículo 6.4.1.- La altura permitida se medirá en la vertical de la fachada en su punto más desfavorable.

Artículo 6.4.2.- Esta altura no superará los 7 m. en edificios de dos plantas, ni 10 m. en edificios de tres plantas, excepción hecha de los situados en calles con pendiente superior al 10% en los que se permitirá un máximo de 7,50 m. para dos plantas y 10,50 m. para tres.

Artículo 6.4.3.- La distancia vertical se medirá desde la rasante de la acera, o en su defecto del pavimento de la calle, hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta medida desde el punto medio de la fachada.

Artículo 6.4.4.- Sobre la altura máxima que establezcan las ordenanzas se permiten las cajas de escalera y los patios de luces.

CAPITULO 6.5.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MAXIMA.

Sólo se admitirán el tejado y una única construcción sobre la cubierta que englobará obligatoriamente todas las instalaciones que se ubiquen en ella tales como depósitos, escalera de acceso, etc., siempre que su superficie no supere el 20% de ocupación en planta de la superficie construida y esté retranqueada un mínimo de 3 metros respecto de la alineación de calle.

CAPITULO 6.6.- VUELOS PERMITIDOS SOBRE LA VIA PUBLICA.

Sólo se permitirán sobre la vía pública aleros de tejado, vuelos abiertos y miradores acristalados, con las siguientes limitaciones:

Artículo 6.6.1.- El vuelo máximo permitido será $1/12$ del ancho de la calle con un máximo de 0,60 m. siendo siempre 0,30 m. menor que el ancho de la acera.

Artículo 6.6.2.- La distancia mínima a medianerías será de 0,60 m.

Artículo 6.6.3.- La altura mínima del vuelo sobre la rasante será de 3 metros.

CAPITULO 6.7.- ALTURA LIBRE MINIMA DE LAS PLANTAS.

Artículo 6.7.1.- La altura libre mínima admitida para las plantas es de 2,50 m.

Artículo 6.7.2.- Se admitirá una altura de 2,20 m. únicamente en sótanos destinados a garaje o almacén.

CAPITULO 6.8.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 6.8.1.- Patios de parcela.

Las dimensiones mínimas de los patios serán las siguientes:

	Lado mínimo	Superficie mínima
Patios de una planta	2 m.	6 m ² .
Patios de dos plantas	3 m.	9 m ² .
Patios de tres plantas	3 m.	12 m ² .

Artículo 6.8.2.- Viviendas exteriores.

Todas las viviendas de nueva planta serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos la estancia o comedor y un dormitorio con huecos de luz a la fachada del edificio o a un espacio libre en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 15 m.

Artículo 6.8.3.- No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos.

Artículo 6.8.4.- Para aquellos aspectos que no estén regulados en estas Normas se observarán las prescripciones establecidas para las viviendas de protección oficial.

Esta normativa no se aplicará en las obras de reforma, o ampliación de edificios existentes.

En el caso de viviendas unifamiliares que se lleven a cabo en el suelo urbano consolidado, el proyectista podrá justificar la necesidad o conveniencia de adoptar soluciones que incumplan alguno de los preceptos de la normativa de V.P.O.

CAPITULO 6.9.- PROTECCION DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ARBOLADO.

Artículo 6.9.1.-Se incluyen en este uso los que corresponden a los espacios libres y zonas verdes deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios, de espectáculos, religiosos y culturales, sean de propiedad privada o pública.

Artículo 6.9.2.- Todo solar o inmueble que contuviera cualquiera de los usos públicos anteriores los conservará con el mismo carácter público actual y con superficie útil equivalente, aunque transformase su construcción, consintiéndose un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido.

Artículo 6.9.3.- El arbolado existente en suelo urbano, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, siendo obligatoria la sustitución por otro ejemplar de la misma especie si por causas necesarias fuera imprescindible la destrucción de algún elemento.

CAPITULO 6.10.- EDIFICACIONES EN EL LIMITE DEL SUELO URBANO.

No se admiten medianerías en el límite del suelo urbano. Se construirán fachadas abriendo los huecos que correspondan, para lo cual se retranqueará la edificación, si fuese necesario, un mínimo de 3 metros.

CAPITULO 6.11.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO. HALLAZGOS

ARQUITECTONICOS.

A los efectos de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985 y del R.D. 111/86 que desarrolla parcialmente dicha Ley, la incoación de Bien de Interés Cultural de un bien inmueble determinará la obligación de redactar un Plan Especial o cualquier otro instrumento de planeamiento.

Para actuar en aquellos edificios que se encuentren catalogados por la Delegación de Cultura, será preceptivo el informe favorable del citado organismo.

Cuando se descubra la existencia de yacimientos arqueológicos, se paralizarán inmediatamente las obras y se informará a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, que deberá emitir su informe en el plazo de dos meses, indicando el proceso de actuación.

Para actuar en los yacimientos arqueológicos se atenderá al artículo 10.3.3. de esta Normativa.

CAPITULO 6.12.- MIRADORES.

Queda terminantemente prohibida la obstaculización de la vista de los mi radores de la Plaza Nueva y la plataforma baja del Castillo, especificados en los planos de ordenación, y de todos aquellos que no apareciesen grafiados en los planos por error u omisión.

TITULO VII.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 7.1.- ORDENANZA SU-1. CONJUNTO HISTORICO.

Artículo 7.1.1.- AMBITO DE APLICACION.

Esta ordenanza se aplicará en el conjunto histórico de Serón , quedando delimitado su ámbito en el plano de ordenación nº 4.

Artículo 7.1.2.- OBJETIVOS.

El objetivo de esta normativa es conservar la calidad del conjunto histórico, facilitando que las nuevas edificaciones respeten el entorno.

Estos cascos están totalmente consolidados y la mayor parte de las intervenciones posibles son la restauración y sustitución de edificios. Los edificios que vayan a ser sustituidos deberán ser documentados mediante planos y fotografías.

Artículo 7.1.3.- NORMAS GENERALES.

Se aplicará todo lo establecido en el Título VI, "Normas Generales de la Edificación".

Artículo 7.1.4.- USOS.

El uso preferente será el de vivienda unifamiliar. Usos permitidos serán los de talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos.

Artículo 7.1.5.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima permitida será de 2 plantas ó 7 metros, excepto en las calles en las que se especifica en planos que la altura máxima permitida es de 3 plantas ó 10 metros. Nunca se crearán nuevas medianerías en la tercera planta, para lo cual se establecerán retranqueos mínimos de 3 metros, tratándose como fachada el parámetro retranqueado.

La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros.

número de plantas	altura
1	4,00 m.
2	7,00 m.
3	10,00 m.

Artículo 7.1.6.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- Edificabilidad: 1,8 m²/m²., excepto en las calles donde la máxima altura permitida es de 3 plantas, donde será 2,4 m²/m².
- Máximo fondo edificable: 15 metros.

Artículo 7.1.7.- PARCELA MINIMA.

Será de 60 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

Artículo 7.1.8.- CUBIERTAS Y FACHADAS.

- 1.- Será obligatoria la cubierta inclinada. Se recomienda el uso de teja árabe, teniendo que justificarse la utilización de cualquier otro material. La pendiente será análoga a la de los edificios existentes.

Se podrá realizar una cubierta plana siempre que su superficie no supere el 20% de ocupación en planta de la superficie construida.

- 2.- La fachada será plana, recomendándose la utilización de huecos verticales. Cualquier solución de acabado distinta a la de los edificios existentes, tendrá que ser justificada.

Artículo 7.1.9.- VUELOS.

Además de lo establecido en el capítulo 6.6., en esta zona se determinan las siguientes normas:

- 1.- Longitud máxima de vuelo: 2 metros.
- 2.- El espesor del forjado sobresaliente del plano de fachada será igual o inferior a 0,15 metros.

CAPITULO 7.2.- ORDENANZA SU-2. NUEVO SUELO URBANO.

Artículo 7.2.1.- AMBITO DE APLICACION.

Esta ordenanza se aplicará en el suelo urbano de creación reciente del núcleo de Serón, delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 7.2.2.- OBJETIVOS.

El objetivo de esta normativa es facilitar que los edificios que se realicen en este sector no supongan una agresión al paisaje urbano colindante del conjunto histórico de Serón.

Artículo 7.2.3.- NORMAS GENERALES.

Se aplicará todo lo establecido en el Título VI, "Normas Generales de la Edificación".

Artículo 7.2.4.- USOS.

El uso preferente será el de vivienda unifamiliar.

Se permitirán talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercios, hoteles, equipamientos y edificios públicos.

Artículo 7.2.5.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima permitida será de 2 plantas o 7 metros.

La altura geométrica se fija de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 7.1.5.

Artículo 7.2.6.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Edificabilidad: 1,8 m²/m².

Máximo fondo edificable: 15 metros.

Artículo 7.2.7.- PARCELA MINIMA.

Parcela mínima: 60 m².

Longitud mínima de fachada: 4 metros.

Por circunstancias excepcionales podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

CAPITULO 7.3.- ORDENANZA SU-3.LOS ZOILLOS . NUCLEOS MENORES.

Artículo 7.3.1.- AMBITO DE APLICACION.

Esta ordenanza se aplicará en Los Zoillos y en el resto de los núcleos menores, entendiéndose como tales todos aquellos relacionados en la Memoria Informativa de estas Normas Subsidiarias y considerados como núcleos urbanos por el Ayuntamiento históricamente.

(pag. 36.
memoria)

Artículo 7.3.2.- NORMAS GENERALES.

Se aplicará todo lo establecido en el Título VI, "Normas Generales de la Edificación".

Artículo 7.3.3.- USOS.

El uso preferente será el residencial en vivienda unifamiliar, no admitiéndose las plurifamiliares. Otros usos permitidos serán los de talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercios, hoteles, equipamiento y edificios públicos. Se admitirán también instalaciones complementarias para la agricultura.

Artículo 7.3.4.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima permitida será la de 2 plantas o 7,00 metros. La altura geométrica se fija en los parámetros dados en el artículo 7.1.5.

Artículo 7.3.5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Edificabilidad: 1,8 m²/m².

Máximo fondo edificable: 15 metros.

El factor dispersión de la población se convierte en un "handicap" para el desarrollo económico, y en especial la actividad comercial y para el desarrollo de los servicios, tanto públicos como privados.

En el cuadro siguiente se detallan los núcleos de población del municipio de Serón y la evolución de sus poblaciones para el periodo 1.970-1.981

Cuadro nº 9 . NUCLEOS DE POBLACION DEL MUNICIPIO DE SERON.

NUCLEOS	CATEGORIA	DISTANCIA	POBLACION	
			1.970	-- 1.981
DIP. ANGOSTO Y VALLE			655	359
Angosto de Abajo	Cortijada	4,5	80	31
Angosto de Arriba	"	5,0	78	38
Los Brevas	"	4,5	56	33
Los Martenses	"	3,5	22	13
Los Pérez	"	4,5	56	36
Los Raspojos	"	2,6	64	28
El Valle	"	7,5	179	105
Las Vegas	"	3,4	44	21
La Venta Levita	"	1,7	39	54
DIP. DE CALIZ			435	390
Los Claveros	"	3,0	85	102
Los Hernández	"	3,0	58	42
Los Hilarios	"	4,7	61	19
Los Zoilos	Barriada	1,6	231	227
DIP. DE CANTARO			202	8
Cántaro Alto	"	10,0	15	0
Cántaro Bajo	"	9,5	30	0
La Loma Alta	"	6,2	40	0
El Marchal del Abogado	Cortijada	5,3	43	8
Los Sapos	"	5,3	74	0
DIP. DE LAS CASILLAS			109	0
Los Canos	"	11,0	63	0
Las Casillas	Barriada	12,3	46	0
			Sigue .../...	

NUCLEOS	CATEGORIA	DISTANCIA	POBLACION	
			1.970 --	1.981
DIP. DE FARGALI			60	16
El Catellón	Cortijada	4,6	17	0
Fargalí Alto	"	9,0	35	10
Fargalí Bajo	Barriada	4,5	8	6
DIP. DE FUENCALIENTE			344	201
Fuencalente y Calera	"	5,6	126	67
Los Llano de Pajares	Cortijada	7,0	53	17
Los Polvareas	"	4,0	10	7
Ramil Alto	"	6,5	122	90
Ramil Bajo	"	6,0	33	20
DIP. DE HUELAGO			541	397
Los Checas	Cortijada	3,0	37	17
Los Choles	"	5,0	58	62
Los Donatos	"	3,0	95	76
Estación Férrea	Barriada	2,0	83	86
Los Gallegos	Cortijada	3,5	60	39
Los Hernández	"	5,0	65	19
Los Herreras	"	4,3	58	40
Pechina	"	7,0	85	58
DIP. DE JAUCA.			294	218
Jauca Alta	Cortijada	11,2	130	195
Jauca Baja	Barriada	11,0	164	23
DIP. DE JORVILLA			381	233
Los Collados	Cortijada	2,0	71	55
El Chanco	"	2,5	87	6
El Reconco	"	3,0	223	172
DIP. DE RASCADOR Y MENAS			2.030	1.697
Las Menas	Cortijada	10,5	83	43
El Rascador	Barriada	10,3	55	0
San Miguel	Cortijada	7,2	8	7
Serón	Villa	127,2	1.884	1.647
TOTAL MUNICIPIO			5.051	3.519

Fuente: Nomenclator de 1.970 y 1.981. I.N.E.

Artículo 7.3.6.- PARCELA MINIMA.

Será de 60 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la parcela no proceda de una segregación llevada a cabo con posterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

Artículo 7.3.7.- OTRAS PRESCRIPCIONES PARA TODOS LOS NUCLEOS MENORES -
EXCEPTO LOS ZOILOS Y LA ESTACION.

Unicamente se permitirán viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y - no se admitirán actuaciones urbanísticas que supongan una transformación del uso agrícola de los terrenos circundantes al núcleo, tales como parcelaciones urbanísticas, aperturas de nuevas calles o promoción de grupos de viviendas.

CAPITULO 7.4.- ORDENANZA SU-4. LAS MENAS.

Artículo 7.4.1.- AMBITO DE APLICACION.

Esta ordenanza se aplicará en el antiguo poblado minero de Las Menas.

Artículo 7.4.2.- NORMAS GENERALES.

Se aplicará todo lo establecido en el Título VI, "Normas Generales de la Edificación".

Artículo 7.4.3.- USOS.

El uso preferente será el de equipamiento, permitiéndose la existencia de una vivienda aneja a las instalaciones, únicamente en aquellos casos en que lo justifique el uso del edificio.

Artículo 7.4.4.- ALTURA MAXIMA.

Se respetará la altura de los edificios existentes. La altura máxima permitida de los edificios de nueva planta será la de 2 plantas o 7,00 metros, tolerándose una altura superior siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al lugar de implantación.

La altura geométrica se fija en los parámetros dados en el artículo 7.1.5.

Artículo 7.4.5.- CONDICIONES DE ORDENACION. APROVECHAMIENTO.

Edificabilidad bruta: 0,30 m²/m².

Artículo 7.4.6.- PROTECCION DE EDIFICIOS.

Únicamente podrán demolerse aquellos edificios cuyo estado sea el de ruina total.

TITULO VIII. DESARROLLO DEL SUELO URBANO PLANIFICABLE.

CAPITULO 8.1.-UNIDADES DE ACTUACION.

Artículo 8.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Las fichas correspondientes a cada unidad de actuación se han elaborado a partir de unas superficies estimadas en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso, entendiéndose que las superficies parciales derivadas de las mismas son provisionales. Las superficies definitivas se determinarán en función de la superficie total real que tendrá que justificarse debidamente con anterioridad al desarrollo de la actuación mediante escritura pública y, en su caso, cualquier documentación adicional que el Ayuntamiento estimase conveniente. La determinación de las superficies definitivas se hará manteniendo la proporcionalidad establecida en la Unidad de Actuación.

En cualquier caso, las superficies definitivas obtenidas de la aplicación de la proporcionalidad referida tendrán carácter de máximo para el Suelo Edificable y de mínimo para los Espacios de Dominio Público.

Los Espacios de Dominio Público definidos en las distintas Unidades incluirán las zonas destinadas a viario rodado y peatonal, plazas y jardines públicos, según diseño de la propuesta urbanística que sirva para su desarrollo y tendrán que ser cedidos al Ayuntamiento urbanizados, incluyéndose el costo de dichas obras de urbanización en los Presupuestos de Edificación correspondiente a la Unidad.

Artículo 8.1.2.- DESARROLLO.

Será requisito previo a la obtención de licencia en los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, la aprobación de los proyectos de ordenación y ejecución que indica la ficha reguladora de cada unidad.

Artículo 8.1.3.- CESIONES.

Los propietarios de terreno situados en una unidad de actuación estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas del suelo que se señala en los planos de ordenación. Para la definitiva calificación del uso del suelo cedido, se tendrá en cuenta la obligación de dejar como espacios libres el 10 % de la superficie total de la unidad o bien 18 m²/vivienda, aplicándose siempre la cifra mayor.

El Ayuntamiento podrá modificar, si lo estimase conveniente, la ubicación de las zonas de cesión, pero nunca disminuir su superficie.

Artículo 8.1.4.- UNIDAD DE ACTUACION 1.SERON.FICHA REGULADORA1.- Objetivos

Incorporación al suelo urbano de Serón.

2.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso	Residencial y compatibles.
Superficie	7.159 m ² .
Edificabilidad bruta	0,65 m ² /m ² .
Densidad	35 viv/Ha.
Nº total de viviendas	25 viviendas.
Reserva para dotaciones	960 m ² .

3.- Ordenanza de aplicación.

Se aplicará la ordenanza "SU-2. Nuevo suelo urbano".

4.- Desarrollo de la unidad.

Mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

5.- Sistema de actuación.

Se aplicará el sistema de compensación.

Artículo 8.1.5.- UNIDAD DE ACTUACION 2. SERON. FICHA REGULADORA

1.- Objetivos.

Incorporación al suelo urbano de Serón.

2.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso Residencial y compatibles.
Superficie 5.600 m².
Edificabilidad bruta 0,65 m²/m².
Densidad 35 viv/Ha.
Nº total de viviendas 19 viviendas.
Reserva para dotaciones 1.311 m².

3.- Ordenanza de aplicación.

Se aplicará la ordenanza "SU-2. Nuevo suelo urbano".

4.- Desarrollo de la unidad

Mediante Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

5.- Sistema de actuación.

Se aplicará el sistema de compensación.

Artículo 8.1.6.- UNIDAD DE ACTUACION 3. SERON. FICHA REGULADORA.

1.- Objetivos.

Incorporación al suelo urbano de Serón.

2.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso Residencial y compatibles.

Superficie 6.400 M2.

Edificabilidad bruta 0,65 m2/m2.

Densidad 35 viv/Ha.

Nº total de viviendas 22 viviendas.

Reserva para dotaciones 914 m2.

3.- Ordenanza de aplicación.

Se aplicará la ordenanza "SU-2. Nuevo suelo urbano".

4.- Desarrollo de la unidad.

Mediante Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

5.- Sistema de actuación.

Se aplicará el sistema de compensación.

Artículo 8.1.7.- UNIDAD DE ACTUACION 4. SERON. FECHA REGULADORA.

1.- Objetivos.

Incorporación al suelo urbano de Serón.

2.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso	Residencial y compatibles.
Superficie	12.100 m2.
Edificabilidad bruta	0,60 m2/m2.
Densidad	35 viviendas/Ha.
Nº total de viviendas	42 viviendas
Reserva para dotaciones	1.656 m2.

3.- Ordenanza de aplicación.

Se aplicará la ordenanza "SU-2. Nuevo suelo urbano".

4.- Desarrollo de la unidad.

Mediante Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

5.- Sistema de actuación.

Se aplicará el sistema de compensación.

Artículo 8.1.8.- UNIDAD DE ACTUACION 1.LOS ZOILLOS. FICHA REGULADORA.

1.- Objetivos.

Incorporación al suelo urbano de Los Zoilos.

2.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso	Residencial y compatibles.
Superficie	8.602 m ² .
Edificabilidad bruta	0,40 m ² /m ² .
Densidad	25 viv/Ha.
Nº total de viviendas	21 viviendas.
Reserva para dotaciones	925 m ² .

3.- Ordenanza de aplicación.

Se aplicará la ordenanza "SU-3. Núcleos menores".

4.- Desarrollo de la unidad.

Mediante Proyecto de Urbanización, siempre que se mantenga la ordenación indicada en la cartografía de estas normas (planos nº 5 y 6). En caso contrario, se redactará un P.E.R.I. y un Proyecto de Urbanización.

CAPITULO 8.2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION.

Artículo 8.2.1.- ZONAS QUE REQUIEREN PLANEAMIENTO.

En el plano de ordenación nº 3 se delimita la zona de suelo urbano que ha de ser objeto de planeamiento especial.

El Plan Especial previsto afecta a la Iglesia Parroquial de Serón, declarada "Bien de Interés Cultural" con fecha 5-10-1.983, al Castillo, acogido al decreto de 22 de abril de 1.949, "Protección de Castillos", y al conjunto histórico de Serón, ya que está prevista la incoación de expediente para su declaración como B.I.C.

La Ley de Patrimonio Histórico Español prevé en su artículo 20 la obligación de redactar un Plan Especial de Protección de las áreas afectadas en la declaración.

Artículo 8.2.2.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCION CONJUNTO HISTORICO-CASTI-
LLO-IGLESIA PARROQUIAL.

a) Objetivos.

Se delimita un área que comprende la práctica totalidad del conjunto histórico, con una superficie de 7,71 Ha.

La redacción de este Plan se hará según los criterios establecidos por la Ley de Patrimonio Histórico Español, especialmente el Título II, artículo 20.

Los objetivos perseguidos son los siguientes:

- 1.- Realizar la catalogación de los elementos unitarios integrantes del conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres u - otras estructuras significativas.

- 2.- Favorecer el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como las características generales de su ambiente.
- 3.- Contemplar áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial. Se diseñarán unos programas de rehabilitación que tengan en cuenta las condiciones de las viviendas y la situación económica de sus habitantes.
- 4.- Se recuperarán edificios de interés arquitectónico para destinarlos a usos públicos.

b) Concesión de licencias.

El artículo 20.3 del Título II de la citada Ley de Patrimonio establece que hasta la aprobación definitiva de este Plan, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

TITULO IX.- SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 9.1.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 9.9.1.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ORDENACION.

- 1.- En el término municipal de Serón se delimitan 4 sectores de suelo urbanizable. En los planos de ordenación nº 2,3 y 4 se delimitan los sectores 1 y 2 del núcleo de Serón y en los planos 5 y 6 el sector 1 de los Zoilos, todos ellos de uso residencial. El sector I-1 se delimita en el plano nº 1 y es de uso industrial.
- 2.- En los planos citados se señala la ordenación indicativa prevista para el suelo urbanizable. Esta ordenación no es vinculante, pudiendo ser detallada, modificada o sustituida por otra mediante la figura de planeamiento que desarrolle ese suelo.

Artículo 9.1.2.- DESARROLLO.

El desarrollo del suelo urbanizable requiere la aprobación de Planes Parciales. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, el terreno no podrá destinarse a otros usos y aprovechamientos que los previstos para el suelo urbanizable colindante.

En el núcleo de Serón, el sector 1 tiene preferencia para desarrollarse antes que el sector 2. Si transcurridos tres meses desde la aprobación definitiva de las Normas, los propietarios que representan al menos el 60 % de la superficie del sector nº 1 no han presentado en el Ayuntamiento la documentación que refiere el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística, podrá iniciarse el desarrollo del sector nº 2, que dispondrá del mismo tiempo para la presentación de la documentación referida.

Tanto los propietarios del sector de suelo urbanizable de los Zoilos, de uso residencial, como el sector de suelo urbanizable situado próximo al núcleo de población de la Estación, de uso industrial, dispondrán de tres meses, desde la aprobación definitiva de las Normas, para la presentación de la documentación en las condiciones referidas.

Artículo 9.1.3.- CESIONES.

Los propietarios de terreno situados en suelo urbanizable estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas a que hace referencia el artículo 57 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con los números 2 y 3.a) del artículo 46 del mismo Reglamento. Asimismo, estarán obligados a ceder el 10 % del aprovechamiento medio que resulte de lo establecido en cada Plan Parcial.

En las fichas reguladoras del sector de suelo urbanizable se indican las cesiones mínimas de suelo para dotaciones.

Con carácter general, y en defecto de lo que señalen estas Normas, se exigirán las cesiones mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 9.1.4.- EDIFICABILIDAD Y USOS.

La edificabilidad bruta total del sector podrá destinarse al uso preferente indicado en la ficha reguladora correspondiente o distribuirse entre éste y los usos compatibles.

CAPITULO 9.2.- FICHAS REGULADORAS DE SECTORES.

Artículo 9.2.1.- SECTOR 1. SERON.

1.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso	Residencial y compatibles.
Superficie	20.493 m ² .
Edificabilidad bruta	0,60 m ² /m ² .
Densidad	35 viv/Ha.
Nº total de viviendas	71 viviendas.
Reserva para dotaciones	4.000 m ² .

2.- Ordenanza de edificación.

- a) Contemplará todo lo establecido en estas Normas Subsidiarias y respetará las Normas Generales de Edificación desarrolladas en el Título VI.
- b) El único tipo de vivienda permitido será el unifamiliar.
- c) La altura máxima permitida será de 2 plantas o 7,00 metros.

3.- Desarrollo del sector.

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

4.- Sistema de actuación.

Se desarrollará por el sistema de compensación.

Artículo 9.2.2.- SECTOR 2. SERON.1.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso Residencial y compatibles.
Superficie 18.300 m².
Edificabilidad bruta 0,60 m²/m².
Densidad 35 viv/Ha.
Nº total de viviendas 64 viviendas.
Reserva para dotaciones 3.200 m².

2.- Ordenanza de edificación.

a) Contemplará todo lo establecido en estas Normas Subsidiarias y respetará las Normas Generales de edificación desarrolladas en el Título VI.

b) El único tipo de vivienda permitido será el unifamiliar.

c) La altura máxima permitida será de 2 plantas o 7,00 metros.

3.- Desarrollo del sector.

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

4.- Sistema de actuación.

Se desarrollará por el sistema de compensación.

Artículo 9.2.3.- SECTOR 1. LOS ZOILLOS.

1.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso	Residencial y compatibles.
Superficie	10.051 m ² .
Edificabilidad bruta	0,40 m ² /m ² .
Densidad	25 viv/Ha.
Nº total de viviendas	25 viviendas.
Reserva para dotaciones	2.500 m ² .

2.- Ordenanza de edificación.

- a) Contemplará todo lo establecido en estas Normas Subsidiarias y respetará las Normas Generales de Edificación desarrolladas en el Título VI.
- b) El único tipo de vivienda permitido será el unifamiliar.
- c) La altura máxima permitida será de 2 plantas o 7,00 metros.

3.- Desarrollo del sector.

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

4.- Sistema de actuación.

Se desarrollará por el sistema de compensación.

Artículo 9.2.4.- SECTOR I-1. LA ESTACION.

1.- Condiciones de ordenación. Aprovechamiento.

Uso Industrial.
Superficie 30.000 m².
Edificabilidad bruta 0,40 m²/m².

2.- Ordenanza de edificación.

- a) El Plan Parcial establecerá las ordenanzas de edificación de forma que se asegure que el suelo se destina fundamentalmente a la instalación de industrias cárnicas.
- b) Contemplará todo lo establecido en estas Normas Subsidiarias y respetará las Normas Generales de Edificación desarrolladas en el Título VI.
- c) Infraestructura:
- Se determinará la procedencia del suministro de abastecimiento de agua, justificando que se cubren las previsiones del consumo punta.
 - Se construirá una red unitaria para las aguas negras. Podrá preverse el drenaje de pluviales superficial.

3.- Cesiones para zonas verdes y equipamiento.

Se respetarán las cesiones y dotaciones mínimas que se señalan en el anexo del Reglamento de Planeamiento.

4.- Desarrollo del sector.

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

5.- Sistema de actuación.

Se desarrollará por el sistema de compensación.

TITULO X.- SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 10.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10.1.1.- Definición.

El suelo no urbanizable es el que debe ser sustraído al proceso urbanizador por no ser necesario para la realización del programa urbano previsto o por razones de defensa de sus valores de orden agrícola, natural o paisajístico.

Artículo 10.1.2.- Ambito de aplicación.

Las Normas establecidas en este Título serán de aplicación en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable, hasta que se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

El ámbito del suelo no urbanizable queda delimitado en los planos a escala 1:25.000 y su deslinde con el suelo urbano y urbanizable queda expresado en los planos a escala 1:2.000.

Artículo 10.1.3.- Clasificación.

A los efectos de lo establecido en este Título, se distinguen las siguientes zonas en el suelo no urbanizable:

SNU-1.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Comprende las zonas de suelo no urbanizable que no son objeto de una especial protección.

SNU-2.- ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.**SNU-2.1.- Zona de especial protección por su interés agrícola:**

Comprende terrenos de la Vega de Serón. Se delimita en el plano de ordenación nº 1.

SNU- 2.2.- Zona de especial protección por su interés forestal, paisajístico y ambiental:

Son dos zonas del término municipal que se encuentran dentro de los espacios catalogados por el "Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería". Al Norte se encuentra el Conjunto de Sierra de Lúcar-Partaola, calificado como complejo serrano de interés ambiental, y al Sur la Sierra de los Filabres, calificada de la misma forma que la anterior.

SNU-2.3.- Zona de especial protección por su interés arqueológico:

Comprende todos los yacimientos arqueológicos existentes, declarados o no Bien de Interés Cultural.

Artículo 10.1.4.- Normas Generales de Edificación.

1.- Edificaciones permitidas.

Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalen en el artículo 86 en su relación con el artículo 85 de la Ley del Suelo:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2.- Tipología.

Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

3.- Altura máxima.

Se permitirá una altura máxima de 2 plantas o 7,00 metros. Cuando se trate de instalaciones especiales que requieran superar la altura de 7,00 metros, se permitirán siempre que se justifique la adaptación de la edificación que se pretende realizar al lugar de implantación.

4.- Protección de caminos agrícolas.

No podrán llevarse a cabo construcciones de ningún tipo a una distancia inferior a 8 metros del eje de los caminos agrícolas existentes. Esta norma es aplicable a las vallas de obra.

5.- Retranqueos a linderos particulares.

El retranqueo mínimo no será inferior a 5 metros.

Artículo 10.1.5.- Núcleo de población.

- 1.- Características del municipio: el municipio de Serón se caracteriza por la existencia de un hábitat agrupado en los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación y por el gran número de población que vive en diseminado y en los núcleos de población menores.

2.- Condiciones en las que existe peligro de formación de núcleo de población: A efectos de lo establecido en este artículo se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico. Estas condiciones pueden existir cuando se dé alguna de las siguientes causas:

- a) Parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 5.000 m².
- b) Parcelación sistemática de terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a 5.000 m².
- c) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.
- d) Construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.
- e) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.
- f) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- g) Que la densidad existente sea igual o superior a 2 viviendas por Hectárea.
- h) Todo edificio de nueva planta destinado a vivienda unifamiliar situado a menos de 200 metros del suelo urbano de un núcleo de población.

CAPITULO 10.2.- SNU-1. NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Artículo 10.2.1.- REGIMEN ESPECIFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

1.- Usos permitidos.

Unicamente se admitirá la tramitación, de acuerdo con lo establecido en este artículo, de construcciones destinadas al mejor uso agrícola, ganadero o minero de los terrenos afectados.

2.- Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal, el Ayuntamiento podrá exigir un informe del Ministerio de Agricultura en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los planos o normas del mencionado Ministerio. En el caso de instalaciones extractivas se estará a lo dispuesto en la Normativa Municipal vigente.

3.- Condiciones de aprovechamiento.

- a) Parcela mínima: 5.000 M² (no exigible para instalaciones ganaderas o mineras).
- b) Edificabilidad: 150 m² /Ha. (no exigible para instalaciones ganaderas o mineras).

Artículo 10.2.2.- REGIMEN ESPECIFICO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

1.- Usos permitidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado las instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como gasolineras o instalaciones sanitarias de urgencia.

2.- Tramitación.

La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización o informe del organismo encargado de la ejecución o mantenimiento de la obra pública afectada en el que señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

Artículo 10.2.3.- REGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERES SOCIAL O UTILIDAD PUBLICA.

1.- Usos permitidos.

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales, con excepción de las que se relacionan a continuación:

- Restaurantes y hostales en carretera.
- Instalaciones comprendidas en la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.
- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.
- Equipamiento deportivo y recreativo.

2.- Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

3.- Condiciones de aprovechamiento.

Se establecen prescripciones específicas en los siguientes casos:

3.1.- Restaurantes y hoteles.

El Ayuntamiento únicamente podrá admitir estas instalaciones cuando se justifique su necesidad o conveniencia, previo informe del organismo del que dependa la carretera afectada, que señalará, en su caso, las características de la conexión con la vía. Las construcciones cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Edificabilidad: 150 m²/Ha.

3.2.- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

Los agricultores, individual o colectivamente, podrán promover la construcción de edificios destinados al almacenaje o comercialización de sus productos en suelo no urbanizable, con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 50 m² construídos por cada Ha. de regadío afectada. El interesado presentará documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos afectados.
- Máxima superficie edificable: 5.000 m².

3.3.- Equipamiento deportivo y recreativo.

En la fecha de la redacción de estas Normas se encuentran construidas dos piscinas, un campo de fútbol y unos vestuarios. La Corporación tiene prevista la realización de otras instalaciones que se desarrollarán mediante un proyecto de obras ordinario.

Edificabilidad bruta: 0,05 m²/m².

La altura máxima permitida será de 1 planta o 4 metros, pudiendo aumentar la altura si las necesidades de la edificación a construir así lo requiere.

Artículo 10.2.4.- REGIMEN ESPECIFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES.

1.- Edificaciones que se permiten.

Sólo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lugares en los que no existe peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en el artículo 10.1.5.

2.- Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

3.- Tipología.

Sólo se admitirá edificaciones aisladas.

4.- Condiciones de aprovechamiento.

	<u>En regadío</u>	<u>En seco</u>
Parcela mínima	0,5 Ha.	3 Ha.
Edificabilidad	150 m ² /Ha.	50 m ² /Ha.

En los casos de viviendas para agricultores no se computarán las instalaciones anejas a la vivienda destinadas a la explotación agrícola.

CAPITULO 10.3.- SNU-2. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.

Artículo 10.3.1.- SNU-2.1. ZONA DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES - AGRICOLA.

a) Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1.- Usos permitidos.

Unicamente se admitirá la tramitación, de acuerdo con lo establecido en este artículo, de construcciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados. Se tolerarán pequeñas instalaciones ganaderas, complementarias de las explotaciones agrícolas. No podrán incluirse en este apartado las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, recreo o esparcimiento.

2.- Tramitación.-

Para la obtención de la licencia municipal el Ayuntamiento podrá exigir un informe del Ministerio de Agricultura, en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los Planes o Normas del mencionado Ministerio.

3.- Condiciones de aprovechamiento.

Parcela mínima	1 Ha.
Edificabilidad	200 m ² /Ha.
Máxima superficie edificada	500 m ² .

b) Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1.- Usos permitidos.

De acuerdo con lo establecido en este artículo, sólo se admitirá la construcción de aquellas instalaciones que resulten imprescindibles para el normal servicio de las obras públicas y que hayan de emplazarse necesariamente en esta zona.

2.- Tramitación.

Se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.2 (apartado 2).

c) Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

1.- Usos permitidos.

Sólo se permitirán aquellas instalaciones tales que, para la realización del interés social o utilidad pública que se persigue, hayan de establecerse forzosamente en el SNU-2.1.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos: sanitario-asistencial; educativo, recreativo; deportivo; socio-cultural; instalaciones industriales, comerciales o de hostelería.

2.- Tramitación.

Se realizará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Régimen específico de las viviendas familiares.

No se admite la construcción de edificios destinados a vivienda familiar en la zona SNU-2.1, únicamente se permitirán las obras de mantenimiento de las edificaciones existentes.

Artículo 10.3.2.- SNU-2.2. ZONA DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES FORESTAL, PAISAJISTICO Y AMBIENTAL.

a) Edificaciones permitidas.

Quedan expresamente prohibidas las nuevas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y las viviendas, admitiéndose obras de mejora, reforma o ampliación de las existentes. Unicamente se permitirán las edificaciones destinadas a los usos que se regulan en los apartados "b" y "c" de este artículo.

b) Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1.- Usos permitidos.

Sólo se admitirá la construcción de aquellas instalaciones que resulten imprescindibles para el normal servicio de las obras públicas y que hayan de emplazarse necesariamente en el SNU-2.2.

2.- Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 10.2.2. apartado 2 de esta Normativa.

c) Régimen específico de las instalaciones de interés social y utilidad pública.

1. Usos.

Sólo se permiten las instalaciones de uso público destinadas al mejor aprovechamiento de los valores que se pretende proteger.

2.- Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 10.3.3.- SNU-2.3. ZONA DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES
ARQUEOLOGICO.

El municipio tiene un alto potencial de riqueza arqueológica, a juzgar por su riqueza minera que pudo ser explotada en las Edades del Cobre y Bronce (la Cueva de la Morciguilla y los poblados de Las Menas y del Cerro de Angosto parecen responder a este patrón de asentamiento). Otros, en cambio, se sitúan en relación con la explotación de las tierras de labor de los márgenes del río Almanzora y en función de las vías de comunicación (Loma de los Cortijillos).

1.- Definición de área de interés arqueológico.

Son las áreas incluidas en el Precatálogo del Patrimonio Arqueológico de la provincia de Almería y las señaladas en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, también serán de aplicación las previsiones recogidas en estas Normas a todas aquellas áreas en las que se realicen nuevos hallazgos.

2.- Definición de tipologías de áreas de interés arqueológico.

a) TIPOLOGIA 1. PROTECCION INTEGRAL.

Incluye todas aquellas áreas que hayan sido declaradas "Bien de Interés Cultural", o se haya incoado expediente de declaración.

b) TIPOLOGIA 2.

Aquellas áreas en las que se ha detectado la existencia de un yacimiento, pero no existe todavía un conocimiento individualizado adecuado acerca del mismo.

c) TIPOLOGIA 3. PROTECCION CAUTELAR.

Yacimiento con presencia de materiales arqueológicos en superficie que hace prever la existencia de restos.

3.- Normas de Actuación y Protección.

a) EN AREAS DE TIPOLOGIA 1.

Cuando por la Consejería de Cultura se acuerde la declaración de un "Bien de Interés Cultural", será ésta la que determine los criterios para la redacción del Plan Especial correspondiente, o cualquier otro instrumento de planeamiento, a los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos deberá ser notificada a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

b) EN AREAS DE TIPOLOGIA 2.

Para acometer obras de edificación o movimiento de tierras en estas áreas será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Cultura.

c) EN AREAS DE TIPOLOGIA 3.

Cuando se actúa urbanísticamente sobre estos suelos, se notificará a la Delegación de Cultura la concesión de licencia de obras o la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo determinará las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

4.- Descripción y clasificación de los yacimientos arqueológicos del término municipal.

1) LA LOMA DE LOS CORTIJILLOS.

Yacimiento que tuvo una ocupación prehistórica entre finales del Neolítico y finales de la Edad del Cobre.

Se encuentra en tramitación la incoación del expediente de declaración como "Bien de Interés Cultural".

Se clasifica dentro de la TIPOLOGIA 1.

2) CASTILLO.

Restos musulmanes que han sufrido diversas actuaciones en el siglo XIX y en los años sesenta.

Acogido al decreto de 22 de Abril de 1.949, "Protección de Castillos".

Se clasifica dentro de la TIPOLOGIA 1.

3) CUEVA DE LA SARNA.

Se clasifica dentro de la TIPOLOGIA 3.

4) EL ANGOSTO.

Se clasifica dentro de la TIPOLOGIA 3.

5.- Otras áreas de aplicación de esta Normativa.

Esta Normativa será también de aplicación en todos los yacimientos arqueológicos del suelo urbano y del suelo urbanizable.

Almería, Febrero de 1.989

URARTU, S.A.

p.p.

María Luisa Jiménez Burkhardt.

María José Lasosa Castellanos.

Diligencia: Para hacer constar que las presentes Normas Urbanísticas del municipio de Serón, fueron aprobadas provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión extraordinaria del día cuatro de marzo de 1.989. - Serón



junio de 1.989