

MEMORIA DE ORDENACION

INDICE

CAPITULO 1º: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art.1.1.- OBJETO.

Art.1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art.1.3.- VIGENCIA

Art.1.4.- EFECTOS

Art.1.5.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.5.1.- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

1.5.2.- Revisión a causa del planeamiento superior

1.5.3.- Supuestos generales de revisión

1.5.4.- Modificaciones puntuales

Art.1.6.- AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

1.6.1.- Norma básica.

1.6.2.- Legislación autonómica.

Art.1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

Art.1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Art.1.9.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art.1.10.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art.1.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

CAPITULO 2º: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**Art.2.1.- EN SUELO URBANO.**

- 2.1.1.- Actuación directa
- 2.1.2.- Unidades de ejecución.
- 2.1.3.- Planes Especiales.
- 2.1.4.- Planes Parciales de Ordenación.
- 2.1.5. Proyectos de Urbanización.
- 2.1.6.- Proyectos de obra ordinaria.
- 2.1.7.- Estudios de Detalle

Art.2.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

- 2.2.1.- Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 2.2.2.- Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
- 2.2.3.- Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Art.2.3.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES.

- 2.3.1.- Generalidades y definiciones.
- 2.3.2.- Régimen urbanístico de los Sistemas Generales.
- 2.3.3.- Régimen urbanístico de las Dotaciones Locales.

**Art.2.4.- CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN.
TIPOS DE OBRA.**

- 2.4.1.- Condiciones generales
- 2.4.2.- Tipos de obra

**Art.2.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE
EJECUCIÓN**

- 2.5.1.- Actos sujetos a licencia
- 2.5.2.- Régimen general
- 2.5.3.- Procedimiento
- 2.5.5.- Autorizaciones concurrentes
- 2.5.5.- Caducidad y prórroga
- 2.5.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso
- 2.5.7.- Cédula urbanística y alineación oficial
- 2.5.8.- Ordenes de ejecución
- 2.5.9.- Declaración del estado ruinoso
- 2.5.10. Obra menor
- 2.5.11. Licencia de parcelación y segregación.

CAPITULO 3º : NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art.3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Art.3.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

- 3.2.1.- Alineaciones y rasantes.
- 3.2.2.- Materiales y tratamientos.
- 3.2.3.- Vados Permanentes.
- 3.2.4.- Canalizaciones de infraestructuras.
- 3.2.5.- Alumbrado público.
- 3.2.6.- Alcorques.
- 3.2.7.- Condiciones generales.
- 3.2.8.- Documentación mínima del proyecto.

Art.3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

- 3.3.1.- Carreteras.
- 3.3.2.- Caminos.

Art.3.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- 3.4.1.- Alineaciones.
- 3.4.2.- Topografía.
- 3.4.3.- Materiales y texturas.
- 3.4.4.- Arbolado.

- 3.4.5.- Documentación mínima del proyecto.
- 3.4.6.- Dotaciones v servicios.
- 3.4.7.- Infraestructuras.
- 3.4.8.- Protección.

Art.3.5.- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Art.3.6.- OTRAS CONDICIONES.

- 3.6.1.- Aparcamientos.
- 3.6.2.- Seguridad.
- 3.6.3.- Vegetación.
- 3.6.4.- Documentación mínima del proyecto.

Art.3.7.- BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

- 3.7.1.- Alumbrado público.
- 3.7.2.- Distribución de energía.
- 3.7.3.- Abastecimiento de agua potable.
- 3.7.4.- Hidrantes contra incendios.
- 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.
- 3.7.6.- Otras redes y condiciones generales.

CAPITULO 4º : CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Art.4.1.- REGULACION DE LOS USOS.

Art.4.2.- TIPOS DE USOS.

- 4.2.1.- Uso principal o característico.
- 4.2.2.- Uso complementario.
- 4.2.3.- Uso prohibido.

Art.4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.

Art.4.4.- USO RESIDENCIAL.

- 4.4.1.- Definición y categorías.
- 4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Art.4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

- 4.5.1.- Definición y categorías.
- 4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Art.4.6.- USO TERCIARIO OFICINAS.

- 4.6.1.- Definición y categorías.
- 4.6.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Art.4.7.- USO DOTACIONAL.

- 4.7.1.- Definición y Categorías.
- 4.7.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
- 4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Art.4.8.- USO INDUSTRIAL.

- 4.8.1.- Definición.
- 4.8.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Art.4.9.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- 4.9.1.- Definición y categorías.
- 4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Art.4.10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Art.4.11.- USO DE RED VIARIA.

- 4.11.1.- Definición.
- 4.11.2.- Condiciones particulares.

Art.4.12.- USO AGROPECUARIO.

- 4.12.1.- Definición y categorías.
- 4.12.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.

CAPITULO 5º: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.Art.5.3.- **CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.**Art.5.1.- **DEFINICIONES.**Art.5.2.- **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**5.2.1.- *Alineaciones.*5.2.2.- *Altura de la edificación.*5.2.3.- *Patios y Escaleras.*5.2.4.- *Salientes y Vuelos*5.2.5.- *Medianerías.*5.2.6.- *Alineaciones Interiores*5.2.7.- *Solares no edificables y edificables.*5.2.8.- *Edificios existentes fuera de ordenación.*5.2.9.- *Condiciones interiores de los locales.*5.2.10.- *Anuncios publicitarios.*5.2.11.- *Muestras.*5.2.12.- *Banderines.*5.2.13.- *Rampas.*5.2.14.- *Desagües de cubiertas y patios.*5.2.15.- *Marquesinas y toldos.*5.2.16.- *Portadas, escaparates y vitrinas.*5.2.17.- *Protecciones.*5.2.18.- *Pasajes peatonales y soportales.*5.2.19.- *Falsas fachadas y patios de fachada.*

CAPITULO 6º: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art.6.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.

Art.6.2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

6.2.1.- *Protección medioambiental.*

6.2.2.- *Vertidos sólidos.*

6.2.3.- *Vertidos líquidos*

6.2.4.- *Vertidos gaseosos.*

6.2.5.- *Contaminación acústica y vibratoria.*

6.2.6.- *Protección contra incendios.*

6.2.7.- *Desarrollo de actividades diversas.*

6.2.8.- *Obras de Urbanización y Construcción.*

Art.6.3.- PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

6.3.1.- *Protección del paisaje natural.*

6.3.2.- *Protección del perfil del núcleo.*

6.3.3.- *Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.*

6.3.4.- *Conservación de los espacios.*

6.3.5.- *Cierres de parcela, cercas y vallados.*

6.3.6.- *Supresión de barreras físicas.*

6.3.7.- *Mobiliario urbano.*

6.3.8.- *Elementos de servicio público.*

6.3.9.- *Anuncios.*

6.3.10.- *Señalización de tráfico.*

6.3.11.- *Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.*

6.3.12.- *Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.*

6.3.13.- *Servidumbres urbanas*

Art.6.4.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

6.4.1.- *Articulación de la protección.*

6.4.2.- *Régimen de usos.*

6.4.3.- *Estructura y tipos de protección.*

6.4.4.- *Protección individualizada de elementos.*

6.4.5.- *Protección de zonas urbanas.*

6.4.6.- *Protección de vistas.*

6.4.7.- *Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.*

6.4.8.- *Obras permitidas según el grado de protección individualizada.*

6.4.9.- *Ordenanza de conservación periódica de fachadas.*

6.4.10.- *Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.*

Art.6.5.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

Art.6.6.- PROTECCION DEL ESPACIO RADIOELECTRICO.

Art.6.7.- PROTECCION DE LAS VIAS DE COMUNICACIÓN.

6.7.1.- *Vías de comunicación competencia del Estado*

6.7.2. *Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.*

6.7.3. *Vías comunicación de titularidad local.*

Art.6.8.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

CAPITULO 7º: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Art.7.1.- DEFINICIÓN.

Art.7.2.- CONDICIONES GENERALES.

Art.7.3.- DIVISIÓN.

Art.7.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

Art.7.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-1: CONJUNTO HISTÓRICO.

7.5.1.- Definición

7.5.2.- Ordenación

7.5.3.- Usos y compatibilidades.

7.5.4.- Condiciones de edificación.

7.5.5.- Condiciones ambientales.

Art.7.6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-2: CONJUNTO HISTÓRICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA IGLESIA.

7.6.1.- Definición.

7.6.2.- Ordenación.

7.6.3.- Usos y compatibilidades.

7.6.4.- Condiciones de edificación

Art.7.7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-3: NUEVO SUELO URBANO.

7.7.1.- Definición.

7.7.2.- Ordenación.

7.7.3.- Usos y Compatibilidades.

7.7.4.- Condiciones de Edificación.

Art.7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.4: SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS

7.8.1.- Definición.

7.8.2.- Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.

Art.7.9.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.5: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

7.9.1.- Definición.

7.9.2.- Grados.

7.9.3.- Condiciones de parcelación.

7.9.4.- Edificaciones e instalaciones permitidas.

Art.7.10.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.6: RED VIARIA.

7.10.1.- Definición.

7.10.2.- Condiciones específicas.

7.10.3.- Condiciones de uso.

Art.7.11.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.7: INDUSTRIAL LA
CITRICA.

7.11.1.- Definición.

7.11.2.- Ordenación, usos y condiciones de edificación.

Art.7.12.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.8:INDUSTRIAL
CEMENTERA

7.12.1.- Definición.

7.12.2.- Ordenación, usos y condiciones de edificación.

Art.7.13.- UNIDADES DE EJECUCION.

CAPITULO 8º: NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art.8.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Art.8.2.- DISPOSICIONES GENERALES

8.2.1.- *Conceptos y tipos.*

8.2.2.- *Concurrencia de normativas.*

8.2.3.- *Superposición de protecciones.*

8.2.4.- *Normas de aplicación subsidiaria.*

8.2.5.- *Usos autorizados.*

Art.8.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-1 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL ; de CAUCES.

Art.8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-2 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; de VIAS PECUARIAS.

Art.8.5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-3 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; de AREAS ARQUEOLOGICAS.

Art.8.6.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-4, de ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL; SIERRA de GADOR (CS-11)

Art.8.7.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-5, de ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL; DESIERTO de GERGA-TABERNAS (PS-1)

Art.8.8.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-6 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; VEGA BAJA DEL ANDARAX.

Art.8.9.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU -7 HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Art.8.10.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-8 POR RAZONES ESTRUCTURALES DEL MUNICIPIO

8.11.- DISPOSICIONES BASICAS DE USO Y EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

8.12.- SEGREGACIONES.

8.13.- PARCELACIONES AGRARIAS.

8.14.- CONSERVACION, RECONSTRUCCION, REHABILITACION
Y AMPLIACION DE EDIFICACIONES.

8.14.1.- Reconstrucción de edificaciones.

8.14.2.- Rehabilitaciones y ampliaciones.

8.15.- DEFINICION DE RIESGO DE INDUCCION DE NUEVOS
ASENTAMIENTOS.

8.16.- DETERMINACIONES SOBRE EL REGIMEN PARCELARIO
DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS
CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E
INSTALACIONES.

8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.

8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.

8.17.3.- Balsas.

8.17.4.- Almacenes agrícolas.

8.17.5.- Alojamiento para trabajadores temporales.

8.18.- DETERMINACIONES SOBRE LAS CONDICIONES
TIPOLOGICAS Y ESTETICAS DE LAS
CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E
INSTALACIONES.

8.19.- ACTIVIDADES DE INTERVENCION SINGULAR.

CAPITULO 9º: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Art.9.1.- DEFINICION.

Art.9.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Art.9.3.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE; DERECHOS.

Art.9.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE; DEBERES.

Art.9.5.- REGIMEN TRANSITORIO.

9.5.1.- Determinaciones de carácter general.

9.5.2.- Determinaciones específicas.

Art.9.6.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

9.6.1.- Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.

9.6.2.- Determinaciones básicas comunes a todas las áreas de reparto.

9.6.3.- Fichas reguladoras de los sectores.

Art.9.7.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

9.7.1.- Categorías.

9.7.1.- Condiciones Básicas para el ejercicio del derecho.

9.7.3.- El Proyecto de sectorización; contenido y procedimiento de aprobación.

CAPITULO 10º : RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

10.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

10.1.1.- *La Red de Sistemas y sus Clases.*

10.1.2.- *Condiciones de Uso y Edificación.*

10.1.3.- *Programación.*

10.2.- SERVICIOS.

10.2.1.- *Definición.*

10.2.2.- *Regulación de los Servicios.*

10.2.3.- *Titularidad y Régimen Urbanístico.*

10.2.4.- *Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.*

10.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

10.3.1.- *Definiciones.*

10.3.2.- *Titularidad y Régimen Urbanístico.*

10.3.3.- *Elementos de los Sistemas Locales.*

10.3.4.- *Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.*

10.3.5.- *Los Sistemas Generales.*

10.3.6.- *Regulación de los Sistemas Generales.*

10.3.7.- *Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.*

10.3.8.- *Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.*

10.3.9.- *Derecho y Obligaciones de los Propietarios.*

10.3.10.- *Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.*

10.3.11.- *Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.*

10.3.12.- *Adjudicación de Terrenos.*

Capítulo 1º

***Determinaciones de
carácter general***

CAPITULO 1º: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**Índice:**

- Art.1.1.- OBJETO.
- Art.1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Art.1.3.- VIGENCIA
- Art.1.4.- EFECTOS
- Art.1.5.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN
 - 1.5.1.- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
 - 1.5.2.- Revisión a causa del planeamiento superior
 - 1.5.3.- Supuestos generales de revisión
 - 1.5.4.- Modificaciones puntuales
- Art.1.6.- AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.
 - 1.6.1.- Norma básica.
 - 1.6.2.- Legislación autonómica.
- Art.1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL.
- Art.1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN.
- Art.1.9.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- Art.1.10.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- Art.1.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

capítulo 1º:**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL****Art.1.1.- OBJETO.**

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de GADOR, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Art.1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de GADOR.

Art.1.3.- VIGENCIA

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del decimosexto día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las mismas junto al acuerdo de su aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art.1.4.- EFECTOS

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas con el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas.

Art.1.5.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN**1.5.1.- Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la

iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2.- Revisión a causa del planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1.5.3.- Supuestos generales de revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal.

1.5.4.- Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurales. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el núm. 3 de este artículo, procederá la revisión anticipada.

Art.1.6.- AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado en estas Normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.6.1.- Norma básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

1.6.2.- Legislación autonómica.

Será de aplicación la LEY 7 / 2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo es de aplicación la Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía .

Art.1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Información urbanística constituida por Memoria y planos de información.
- 2.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.
- 3.- Normas urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.
- 4.- Planos de ordenación.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de planeamiento se ha redactado un Catálogo de Bienes a proteger a los que se les aplicarán los regímenes especiales de protección.

Art.1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias serán interpretadas por el AYUNTAMIENTO DE GADOR en base a los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Art.1.9.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, según prescribe el Capítulo I de la Ley 6/1998 y con la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

2.- Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

A) Los sistemas generales, de comunicación, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B) Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

Art.1.10.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

1. Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.
2. Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.
3. Los sistemas generales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Art.1.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art. 34.c de la LEY 7 / 2.002, de 17 de diciembre, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Capítulo 2º

Desarrollo de las Normas Subsidiarias

CAPITULO 2º: DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.5.10.-Obra menor

2.5.11.-Licencia de parcelación y segregación.

Indice:

Art.2.1.- EN SUELO URBANO.

- 2.1.1.- Actuación directa
- 2.1.2.- Unidades de ejecución.
- 2.1.3.- Planes Especiales.
- 2.1.4.- Planes Parciales de Ordenación.
- 2.1.5.- Proyectos de Urbanización.
- 2.1.6.- Proyectos de obra ordinaria.
- 2.1.7.- Estudios de Detalle

Art.2.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

- 2.2.1.- Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 2.2.2.- Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
- 2.2.3.- Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Art.2.3.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES.

- 2.3.1.- Generalidades y definiciones.
- 2.3.2.- Régimen urbanístico de los Sistemas Generales.
- 2.3.3.- Régimen urbanístico de las Dotaciones Locales.

Art.2.4.- CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRA.

- 2.4.1.- Condiciones generales
- 2.4.2.- Tipos de obra

Art.2.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

- 2.5.1.- Actos sujetos a licencia
- 2.5.2.- Régimen general
- 2.5.3.- Procedimiento
- 2.5.5.- Autorizaciones concurrentes
- 2.5.5.- Caducidad y prórroga
- 2.5.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso
- 2.5.7.- Cédula urbanística y alineación oficial
- 2.5.8.- Ordenes de ejecución
- 2.5.9.- Declaración del estado ruinoso

capítulo 2º

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art.2.1.- EN SUELO URBANO.

2.1.1.- Actuación directa

Es de aplicación a los suelos caracterizados como suelo urbano consolidado según se define en el artículo 45.2.A de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Su régimen es el señalado en el artículo 56 de la precitada ley.

Se actuará directamente mediante Licencia Municipal, según lo previsto en los artículos 51, 169 y 170 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada particular es el 100% del resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente.

2.1.2.- Planes Especiales.

Se podrán redactar en aquellas partes del suelo urbano que se estime necesario para los fines establecidos en el artículo 14 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.1.3.- Unidades de ejecución.

Sus características son las señaladas en el artículo 105 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se encuentran delimitadas en los planos del presente Plan General de Ordenación Urbanística (señaladas con las iniciales U.E.).

Se distinguen dos tipos, las delimitadas en suelo urbano consolidado y no consolidado (artículo 45 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Las primeras se delimitan para la gestión de las áreas de reforma interior (artículo 17.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) y las segundas para alcanzar los objetivos señalados en el artículo 55 de la mencionada ley.

En el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o, en su caso, del aprovechamiento objetivo que tuviera asignado.

El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal será del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o, en su caso, del aprovechamiento objetivo que tuviera asignado, ya urbanizado (artículo 54 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)

El régimen urbanístico de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución o en Áreas de Reforma Interior es el establecido en los artículos 55.1 y 56 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.1.4.- Planes Parciales de Ordenación.

En el suelo urbanizable sectorizado se redactarán planes parciales de ordenación para su desarrollo en los términos previstos en el artículo 13.1.a de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Su regulación y tramitación es la expuesta en el artículo 2.2.2 de las presentes Normas Subsidiarias.

2.1.5.- Proyectos de Urbanización.

Su regulación está contenida en el artículo 98 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.1.6.- Proyectos de obra ordinaria.

Los proyectos de obra ordinaria son proyectos cuya finalidad es completar o mejorar las obras de infraestructura en el Suelo Urbano.

2.1.7.- Estudios de Detalle

Su regulación está contenida en el artículo 15 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el epígrafe anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

2.2.1.- Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Su régimen se encuentra establecido en el artículo 53.1 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El suelo urbanizable sectorizado se encuentra dividido en las Areas de Reparto y en los sectores que se describen en el capítulo 8 de estas Normas.

El aprovechamiento susceptible de apropiación es el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del area de reparto correspondiente.

El porcentaje de aprovechamiento medio de cesión obligatoria y gratuita a la administración municipal (artículo 54.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) se establece en el diez por ciento (10%), ya urbanizado, del aprovechamiento medio del area de reparto correspondiente.

En la ficha reguladora correspondiente a cada sector de suelo urbanizable se entenderá como uso característico el uso predominante que figura en la misma. Se ha asignado una edificabilidad global y unos usos globales, obteniéndose el Aprovechamiento Objetivo multiplicando la superficie total del sector por el aprovechamiento medio de su área de reparto. El aprovechamiento objetivo estará referido al uso característico (predominante) concreto asignado en las presentes Normas.

2.2.2.- Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Las determinaciones establecidas en el suelo urbanizable sectorizado se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales para los diferentes sectores. El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores o áreas aptas para la urbanización representados como tales en los planos de ordenación.

Podrán realizarse modificaciones de la delimitación poligonal de los sectores e incluso dividir los mismos siguiendo las siguientes reglas:

1. El procedimiento será el señalado para la delimitación de unidades de ejecución en el artículo 106 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las características y requisitos de las nuevas delimitaciones será los establecidos en el artículo 105 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. En el caso de división de un sector la superficie de cesiones correspondientes a equipamientos, espacios libres públicos y aprovechamiento medio resultantes del desarrollo de los nuevos sectores no será inferior a las correspondientes al sector o sectores originales.

En todo caso, en lo que respecta a la formulación de los Planes Parciales, regirá lo establecido en los artículos 13, 19 y 26 a 41 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo dispuesto en las presentes NORMAS URBANÍSTICAS y, subsidiariamente, lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad en suelo urbanizable es la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

Su regulación está contenida en el artículo 98 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el epígrafe 2.1.5 del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2.3.- Gestión del suelo urbanizable no sectorizado.

Su régimen se encuentra establecido en el artículo 53.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El suelo urbanizable no sectorizado se actuará de acuerdo con lo establecido en sus correspondientes ordenanzas de aplicación y conforme a la naturaleza rústica de estos terrenos.

Podrá promoverse su transformación a suelo urbanizable sectorizado mediante los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo

de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

En lo que respecta a la formulación y tramitación de los Planes de Sectorización regirá lo establecido en los artículos 12, 19 y 26 a 41 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo dispuesto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Art.2.3.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES.

2.3.1.- Generalidades y definiciones.

Sistemas generales: son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres y Zonas verdes.
- Deportivo.
- Equipamientos.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.
- Servicios Infraestructurales.
- Servicios de transporte.
- Vía pública y comunicaciones.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo, como con los métodos para su obtención, es el regulado en el epígrafe 2.3.2.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el Plano de Estructura General del Territorio Municipal, el Plano de Ordenación en los sectores de suelo urbanizable y en las correspondientes fichas reguladoras especificándose su adscripción o inclusión a los efectos de obtención y valoración.

Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores) o ámbitos territoriales equivalentes.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es el regulado en el epígrafe 2.3.3.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración, figuran en la cartografía de ordenación.

Los usos dotacionales podrán ser de titularidad pública o privada.

2.3.2.- Régimen urbanístico de los Sistemas Generales.

Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y en el Plan General han quedado ligados al suelo urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector al que han quedado ligados.

No podrán autorizarse en estos terrenos otros usos y obras que las de carácter provisional.

El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el tipo del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector al que hayan sido adscritos o incluidos.

Los sistemas generales podrán obtenerse mediante los siguientes procedimientos:

- Por cesión gratuita al Ayuntamiento como parte de las obligaciones de los propietarios del sector en el que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del sector dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios.
- Por Expropiación.
- Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector correspondiente.

En el supuesto de expropiación, el titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general será el Ayuntamiento o Entidad expropiante.

2.3.3.- Régimen urbanístico de las Dotaciones Locales.

Las dotaciones locales no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, estando al servicio de unidades de planeamiento o ámbitos territoriales determinados.

Cuando las dotaciones locales están al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores), su régimen urbanístico es el correspondiente al de la unidad en que se sitúen, con independencia de que la unidad de planeamiento sea continua o discontinua.

Estas dotaciones locales se obtienen gratuitamente como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de planeamiento, cuando se produzca el desarrollo urbanístico de la unidad de planeamiento dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, si el sistema de actuación establecido es privado (compensación) o mixto (cooperación). Si el sistema de actuación establecido es el de expropiación se aplicará a la totalidad de la unidad de planeamiento y no únicamente a las dotaciones.

En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.

Art.2.4.- CONDICIONES PARA ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN. TIPOS DE OBRAS.

2.4.1.- Condiciones generales

Toda actuación edificatoria o constructiva, incluso la instalación de elementos prefabricados y de infraestructuras de cualquier tipo, se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre.

2.4.2.- Tipos de obra

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas urbanísticas, se relacionan a continuación:

A) Obras de construcción.

- Nueva planta
- Ampliación

B) Obras de reconstrucción o reforma.

- Rehabilitación y Acondicionamiento
- Reestructuración
- Reconstrucción

C) Obras de mantenimiento.

D) Obras de destrucción.

- Demolición total
- Demolición parcial

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en estas Normas.

Art.2.5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

2.5.1.- Actos sujetos a licencia

Con carácter general estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 169 de la Ley 7/2.002,

de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Además se establece el sometimiento a licencia de las siguientes actuaciones:

Además de lo establecido en la legislación general se establece, expresamente, el sometimiento a licencia de las siguientes actuaciones:

- La instalación de edificaciones o construcciones prefabricadas.
- El depósito de materiales de cualquier tipo.
- La realización de rodajes cinematográficos o publicitarios.
- Las infraestructuras en suelo urbanizable y no urbanizable (riego, viales, balsas, telecomunicaciones, eléctricas y telefónicas, etc)
- Los invernaderos o cualquier tipo de instalación para el cultivo intensivo.
- La cambio de uso de terrenos forestales.
- La ejecución de caminos de uso público o privado, sus modificaciones y la regulación de su uso.

2.5.2.- Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título VI de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

Los actos a que se refiere el epígrafe 2.5.1 que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística salvo en las excepciones establecidas en el artículo 170 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.5.3.- Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, subsidiariamente, en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A) Licencias de parcelación y segregación.

Para las segregaciones deberá presentarse, junto a la solicitud, un plano de la finca matriz, de las resultantes de la segregación, la cédula catastral y la certificación registral de dominio en la cual conste el propietario, la superficie, los linderos y las posibles servidumbres, así como, cuando proceda, las condiciones agrícolas de la parcela (secano, regadío, etc...)

B) Licencias de obra mayor.

Se entenderán por obras mayores, a los efectos de estas Normas, aquellas que afectan a los parámetros urbanísticos fundamentales: uso, estética exterior, edificabilidad, ocupación, altura y posición. Asimismo se consideran obras mayores aquellas cuya complejidad exija de la intervención de profesionales técnicos y la redacción de un proyecto.

También se entenderán obras mayores aquellas que por defecto no tengan la consideración de obra menor de acuerdo con lo establecido en el epígrafe C) del presente artículo.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de obras visado y suscrito por técnico competente.

El proyecto deberá contener específicamente, además de la propia de un proyecto, la siguiente documentación:

1. Certificación urbanística de la parcela.
2. Cédula catastral y certificación registral de dominio.
3. Para suelo urbano, que no reúna la condición de solar: planos de urbanización en los que conste el conjunto de obras a realizar, hasta su conexión con los sistemas existentes., en los que debe constar la conformidad de las diferentes empresas concesionarias de servicios y presupuesto independiente de ejecución de las obras de urbanización.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan lo siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

C) Licencias de obra menor

Se entenderán por obras menores aquellas que reúnan todas o alguna de las siguientes condiciones:

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto.

Una enumeración no limitativa se describe en el artículo. 2.5.10 de las presentes Normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto técnico suscrito por Técnico correspondiente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas urbanísticas, respecto de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.

D) Licencia de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1.994, de 18 de mayo de Protección Ambiental, sus reglamentos, el Reglamento de Espectáculos Públicos de Andalucía, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.5.4.- Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1, del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

2.4.5.- Caducidad y prórroga

Su regulación se contiene en el artículo 173 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de seis meses.

También caducarán las licencias, siguiendo el procedimiento mencionado, cuando se interrumpan las obras por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada podrán prorrogarse dichos plazos.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo de dos años, pudiéndose prorrogar este plazo por un máximo de 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará.

2.5.6.- Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El plazo para su solicitud será de dos meses computados desde la emisión del certificado final de obra.

Asimismo deberán presentarse certificaciones, emitidas por las diferentes empresas concesionarias, acreditativas de la idoneidad de las instalaciones ejecutadas.

Será imprescindible justificar el alta catastral de las nuevas edificaciones y la inscripción registral de las condiciones que, en su caso, se hubieran impuesto en la licencia.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

2.5.7.- Cédula urbanística y alineación oficial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.4 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus

servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano de solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

2.5.8.- Ordenes de ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 155 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.5.9.- Declaración del estado ruinoso

En el art. 247 de la Ley 1/1.997 se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los arts. 18 a 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 157 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

2.5.10.- Obra menor

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que se recogen en la lista no limitativa que se expone a continuación:

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- c) Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- e) Colocación de postes de todo tipo.
- f) Colocación de toldos.

B. Obras auxiliares de la construcción

- a) Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- b) Construcción de andamios y similares.
- c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.
- d) Acotamiento de fachadas.
- e) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción. Necesitarán de proyecto específico.

- f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- g) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- c) Reparación de cubiertas y azoteas.
- d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- e) Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
- f) Colocación de rejas.

- g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- h) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- j) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- k) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- l) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
- m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

- a) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- b) Formación de jardines.

c) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos o cualquier tipo de mobiliario urbano o señalización en la vía pública.

d) La instalación de canalizaciones tanto aéreas como subterráneas.

2.5.11.- Licencia de parcelación y segregación.

Las parcelaciones urbanísticas solo serán autorizables en suelo urbano, rigiéndose por lo establecido en el artículo 66 y siguientes de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este suelo las segregaciones necesitarán de licencia de segregación o certificado de innecesariedad de la misma conforme a la parcela mínima establecida en la ordenanza que le afecte y con las limitaciones señaladas en el articulado mencionado.

En suelo no urbanizable las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia de parcelación o segregación, regulándose las mismas mediante la declaración municipal de su innecesariedad a los efectos establecidos en el artículo 66 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, declaración que podrá ser condicionada.

Capítulo 3º

Normas generales de urbanización

CAPITULO 3º : NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN***Indice:***

Art.3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Art.3.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

- 3.2.1.- Alineaciones y rasantes.
- 3.2.2.- Materiales y tratamientos.
- 3.2.3.- Vados Permanentes.
- 3.2.4.- Canalizaciones de infraestructuras.
- 3.2.5.- Alumbrado público.
- 3.2.6.- Alcorques.
- 3.2.7.- Condiciones generales.
- 3.2.8.- Documentación mínima del proyecto.

Art.3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

- 3.3.1.- Carreteras.
- 3.3.2.- Caminos.

Art.3.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- 3.4.1.- Alineaciones.
- 3.4.2.- Topografía.
- 3.4.3.- Materiales y texturas.
- 3.4.4.- Arbolado.
- 3.4.5.- Documentación mínima del proyecto.
- 3.4.6.- Dotaciones v servicios.
- 3.4.7.- Infraestructuras.
- 3.4.8.- Protección.

Art.3.5.- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Art.3.6.- OTRAS CONDICIONES.

- 3.6.1.- Aparcamientos.
- 3.6.2.- Seguridad.
- 3.6.3.- Vegetación.
- 3.6.4.- Documentación mínima del proyecto.

Art.3.7.- BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

- 3.7.1.- Alumbrado público.
- 3.7.2.- Distribución de energía.
- 3.7.3.- Abastecimiento de agua potable.
- 3.7.4.- Hidrantes contra incendios.
- 3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.
- 3.7.6.- Otras redes y condiciones generales.

capítulo 3º:**NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN****Art.3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable. Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado.
- Red de caminos en suelo Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.

- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

Art.3.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

3.2.1.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA (PTE. MAX. %)	ANCHO MINIMO LIBRE (m)
ACERAS	1.20
VIAS PEATONALES EXCLUSIVAS (8%)	5.00
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO (12%)	9.00
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS (10%)	12.50
VIAS EN ÁREAS INDUSTRIALES (12 %)	14.00
VIAS PRINCIPALES ÁREAS INDUSTRIALES (8 %)	18.00

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

3.2.2.- Materiales y tratamientos.

A.- Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continúa en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón estampado, ruleteado o cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

Cualquier pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B.- Calles de coexistencia.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.- Calles con separación de tránsitos.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho libre mínimo de 1,20 m, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,20 m ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de

calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulica o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón estampado, ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

3.2.3.- Vados Permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse de la siguiente forma:

- Para garajes de tres o menos vehículos de capacidad se utilizará exclusivamente bordillo rebasable (achaflanado) y no se producirá alteración alguna en la rasante de la acera.
- Para garajes de cuatro o más vehículos de capacidad se realizará una barbacana mediante rebaje de la altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

3.2.4.- Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

3.2.5.- Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural, báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m).

Las luminarias serán cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje. Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

3.2.6.- Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,20 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 9,00 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con bordillos o elementos prefabricados. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de 1 m de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego. Asimismo se instalará la correspondiente red de riego por goteo para el arbolado de alineación.

3.2.7.- Condiciones generales.

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que se produzcan soluciones de

continuidad, incluso en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de parcelas, deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

Los pavimentos de calzada serán de aglomerado asfáltico en caliente, en calles con pendiente elevada u otros caso podrán acabarse con hormigón justificándolo adecuadamente, con una resistencia característica mínima de 250 kg/cm².

Los firmes se dimensionarán de acuerdo con la Instrucción de Carreteras y su control de calidad en la ejecución con el PG3 (Pliego de la Dirección General de Carreteras).

Los bordillos serán de hormigón prefabricado con doble recubrimiento silíceo o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En los casos de acceso a garajes se dispondrá en suelo no público un área de espera con una profundidad mínima de 3.50 m. y una pendiente no superior al 6 %.

En las calzadas para tráfico rodado se adoptará una pendiente longitudinal mínima de 4 por mil. Además se le darán las pendientes transversales precisas para el desagüe de las aguas pluviales de forma que no se produzcan encharcamientos en las superficie del pavimento.

3.2.8.- Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y las características de las adoptadas y en concreto a los conceptos siguientes:

- * Tipos de suelo y su orografía.
- * Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- * Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- * Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos, se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimento, trazados de vías y obras de fábrica.

Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- * Estado actual de los terrenos (escala mínima 1:1000) con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.
- * Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.
- * Plano de replanteo.
- * Plano de movimientos de tierra.
- * Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1000 y vertical 1:100)
- * Plano de secciones transversales tipo.
- * Plano de perfiles transversales a una separación máxima de 25 m.
- * Plano de detalles.
- * Plano de obras de fábrica.
- * Plano de señalización.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- * Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- * Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.

- * Presupuesto general.
- * Fórmula de actualización de precios.
- * Los restantes documentos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Art.3.3.- RED DE VÍAS Y CAMINOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

3.3.1.- Carreteras.

Los márgenes de carreteras están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial que le sea de aplicación en función de su titularidad, estatal, autonómica o provincial.

3.3.2.- Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.

Art.3.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

3.4.1.- Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias. En cualquier caso se entenderá la existencia de un vial peatonal en el perímetro del espacio libre a efectos de establecer servidumbres de luces.

3.4.2.- Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones substanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

3.4.3.- Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo, piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

3.4.4.- Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el

árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. se diseñarán los pasos peatonales y las áreas de reposo y de juego de niños. El estudio se completará con la previsión del mantenimiento; conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad. Salvo justificación especial se adoptará el sistema de riego por goteo.

3.4.5.- Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.) pavimentos : tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran, medición expresa de cada una de las plantaciones.

Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- * Planta general de paseos y construcciones.
- * Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- * Planta general de plantaciones.
- * Detalle de construcciones.
- * Detalle de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra, incluso de las plantas.

* Presupuesto general.

3.4.6.- Dotaciones v servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

3.4.7.- Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el artículo 3.7.

3.4.8.- Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

Art.3.5.- ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

Art.3.6.- OTRAS CONDICIONES.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en los anteriores epígrafes y las que a continuación se detallan:

3.6.1.- Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

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

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 5.00 m de longitud por 2,20 m de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

3.6.2.- Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

3.6.3.- Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

3.6.4.- Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.) pavimentos : tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran, medición expresa de cada una de las plantaciones.

Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- * Planta general de paseos y construcciones.
- * Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- * Planta general de plantaciones.
- * Detalle de construcciones.
- * Detalle de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra, incluso de las plantas.
- * Presupuesto general.

Art.3.7.- BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

3.7.1.- Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TABLA. NIVELES DE ILUMINACIÓN

tipo de calle	luminancia (lux)	uniformidad media	lampara recomendada
CALLE PRINCIPAL	12-15	0.30-0.40	VSAP
CALLE LOCAL	7-12	0.25-0.30	VSAP/VMCC
SENDA PEATONAL Y ZONA VERDE	5-7	0.15-0.20	VSAP/VMCC

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático y reductores de consumo; cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

3.7.2.- Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado. En Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

3.7.3.- Abastecimiento de agua potable.

Todos los sectores deberá justificar la disponibilidad de agua como condición previa a su desarrollo.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano

competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la legislación correspondiente.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, se utilizarán preferentemente conducciones de polietileno de alta densidad con juntas electrosoldadas debidamente homologadas. El timbraje mínimo será de 10 atmósferas. Cualquiera que sea la tubería a utilizar, estará homologada por organismo competente.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes, será de 250 litros/habitante/día y 20 m³/día/ha-neta. de suelo industrial en su caso.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete,

corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

En el cálculo de la red se aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

3.7.4.- Hidrantess contra incendios.

En todos los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

Documentación mínima del proyecto.

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos

justificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- * Plano general de la red.
- * Plano de conducción del abastecimiento.
- * Plano de detalles y obras especiales.

- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- * Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- * Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- * Presupuesto general .
- * Fórmula de actualización de precios.

3.7.5.- Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.

La evacuación de aguas pluviales se realizará mediante red separativa y el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla, imbornales, convenientemente dimensionados, realizándose el vertido a los cauces naturales. Las aguas de patios, espacios privados y cubiertas desaguarán a los viales o espacios libres públicos donde serán captados hasta la red de pluviales.

La red de saneamiento, también separativa, estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado. La pendiente mínima será 0.50 %.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg , pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 300 mm de diámetro interior y de 1,00 m³ para canalizaciones de diámetro superior.

El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0.75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "Imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Documentación mínima del proyecto.

- Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
- Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - * Planta general de la red.
 - * Perfiles longitudinales.
 - * Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
 - * Plano de detalle y obras especiales.
- Presupuesto contenido en los siguientes documentos:
 - * Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - * Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - * Presupuesto general.
 - * Fórmula de actualización de precios.

3.7.6.- Otras redes y condiciones generales.

Telecomunicaciones.

Se preverán conductos y arquetas para la instalación de red de telecomunicaciones subterránea. La instalación de estos conductos será obligatoria en todos los sectores urbanizables y unidades de ejecución del suelo urbano.

Relleno de zanjas y compactaciones.

Se hará de acuerdo con el pliego de condiciones de la Dirección General de Carreteras (PG 3). En casos precisos se recurrirá a rellenar con grava-cemento para garantizar que no se formen baches.

Encima de cada tubo (entre 15 y 35 cm. de distancia se colocará una cinta de señalización con los siguientes colores: roja para las líneas eléctricas, verde para la red de agua potable, amarillo para la red de alcantarillado, y azul para las redes de telecomunicaciones. Estos colores podrán ser modificados por acuerdo municipal.

Comprobación de calidad.

Los ensayos de laboratorio y demás gastos precisos para la comprobación de la calidad de las obras de urbanización serán a cargo del promotor, debiendo incluir en los proyectos un anejo específico con el detalle de los mismos.

Terminada la obra se justificará documentalmente ante el Ayuntamiento la realización de dichos ensayos.

Capítulo 4º

Condiciones particulares de los usos

CAPITULO 4º : CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**Indice:**

- Art.4.1.- REGULACION DE LOS USOS.
- Art.4.2.- TIPOS DE USOS.
- 4.2.1.- Uso principal o característico.
 - 4.2.2.- Uso complementario.
 - 4.2.3.- Uso prohibido.
- Art.4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.
- Art.4.4.- USO RESIDENCIAL.
- 4.4.1.- Definición y categorías.
 - 4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Art.4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.
- 4.5.1.- Definición y categorías.
 - 4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- Art.4.6.- USO TERCIARIO OFICINAS.
- 4.6.1.- Definición y categorías.
 - 4.6.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- Art.4.7.- USO DOTACIONAL.
- 4.7.1.- Definición y Categorías.
 - 4.7.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
 - 4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
 - 4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.
- Art.4.8.- USO INDUSTRIAL.
- 4.8.1.- Definición.
 - 4.8.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- Art.4.9.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
- 4.9.1.- Definición y categorías.
 - 4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Art.4.10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
- Art.4.11.- USO DE RED VIARIA.
- 4.11.1.- Definición.
 - 4.11.2.- Condiciones particulares.
- Art.4.12.- USO AGROPECUARIO.
- 4.12.1.- Definición y categorías.
 - 4.12.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.

capítulo 4º:**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS****Art.4.1.- REGULACION DE LOS USOS.**

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

Art.4.2.- TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1.- Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2.- Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3.- Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

Art.4.3.- ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	DESCRIPCION
1.	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda Unifamiliar.
		Vivienda	2ª	Vivienda Multifamiliar.
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2.	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200 m²)
			2ª	Locales Comerciales (S<500 m²)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m²)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m²)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m²)
		Hostelero	6ª	Nº Hab.<15 (S<600 m²)
			7ª	Nº Hab.<50 (S<2500 m²)
			8ª	Nº Hab. >50 (S>2500 m²)
		Centros de Reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje.
			10ª	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
			11ª	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
3.	Terciario Oficinas	Oficinas	1ª	Despachos y consultas profesionales.
			2ª	Oficinas privadas sin atención al público.
4.	Dotacional.	Escolar.	3ª	Oficinas privadas con atención al público
			4ª	Oficinas de administración sin atención al público
			1ª	Educación Infantil.
			2ª	Educación Primaria.
			3ª	Educación Secundaria.
			4ª	Educación Universitaria.
			5ª	Otras enseñanzas oficiales.
		Administrativo	6ª	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración
			7ª	Centros culturales, museos y biblioteca.

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	DESCRIPCION	
5.	Industrial	Socio Cultural	8ª	Centros de servicios sociales. (Sin residencia colectiva)	
			9ª	Centros de servicios sociales. (Con residencia colectiva)	
		Sanitario	10ª	Establecimientos sin internamiento.	
			11ª	Establecimientos con internamiento.	
			12ª	Establecimientos veterinarios.	
		Servicios urbanos	13ª	Centros de la administración.	
			14ª	Mercados.	
			15ª	Cementerios.	
		Religioso	16ª	Centros de culto sin residencia aneja.	
			17ª	Centros de culto con residencia aneja.	
		Deportivo	18ª	Sin espectadores.	
			19ª	Con espectadores.	
		Industria Ordinaria	1ª	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.	
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.	
			3ª	Actividades incompatibles con usos no industriales.	
			4ª	Actividades especiales.	
			5ª	Industria de transformación agropecuaria	
		Industria agropecuaria extractiva.	6ª	Industria extractiva.	
			Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
				8ª	Compatible con usos industriales.
				9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
				10ª	Almacenamiento especial. (silos/dep)
			Garaje	11ª	Asociado a otros usos.
	Aparcamiento	12ª	De explotación comercial.		
	Industria agropecuaria extractiva.	5ª	Industria de transformación agropecuaria		
		6ª	Industria extractiva.		

<i>Nº</i> <i>Orden</i>	<i>Uso</i>	<i>CLASE</i>	<i>Categoría</i>	<i>DESCRIPCION</i>
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.
			8ª	Compatible con usos industriales.
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
			10ª	Almacenamiento especial. (silos/dep)
			Garaje	11ª
		Aparcamiento	12ª	De explotación comercial.
6.	Espacios Libres y Z.V.	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.
			2ª	Áreas de juegos infantiles.
			3ª	Parque urbano.
		Protección.	4ª	Protección de vías rodadas.
			5ª	Protección de infraestructuras.
7.	Infraestructuras			
8.	Red Viaria.		1ª	Peatonal.
			2ª	Rodada/de coexistencia.
9.	Agropecuario		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación
			5ª	Invernaderos o instalaciones vinculadas a técnicas de cultivo intensivo.

Art.4.4.- USO RESIDENCIAL.**4.4.1.- Definición y categorías.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

A.- Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B.- Clase Residencia:

- Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la

condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.4.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada practicable no sea menor de una décima parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. En casos justificados para la conservación de tipologías tradicionales, y adecuación al entorno, se podrán admitir proporciones de huecos inferiores a la citada, siempre que la edificación quede en las debidas condiciones de salubridad en función de su uso.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables sobre cerramientos de fachada o patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

C.- Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 250 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano. y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Sectorizado.

C.4. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán incluir entre las instalaciones a entregar al Ayuntamiento de un contenedor de residuos sólidos de 800 l. de capacidad, del modelo municipal, por cada 10 viviendas construidas, redondeando por exceso en caso de no ser múltiplos de la referida cifra.

4.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E.-Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Estudios:

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar comedor: 15 m² en vivienda de dos o menos dormitorios, 18 m² en vivienda de tres y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Se podrá incorporar la cocina al estar-comedor exclusivamente en la viviendas de dos o menos dormitorios con una superficie mínima de 20 m².

- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m., el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros o ducha.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda si existe: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores

de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m. pero igual o superior a 2,30 metros.

F.- Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G.- Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente o en otra vinculada registralmente con la edificación principal.

Se exceptúan de esta exigencia aquellas parcelas con una superficie igual o inferior a 60 m² o con una longitud de fachada igual o inferior a 5 metros. También se

excluyen aquellas edificaciones cuyo acceso se realice desde viales cuyo ancho sea igual o inferior a seis metros.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

Art.4.5.- USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

4.5.1.- Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Uso hostelero es el destinado a alojamiento temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares, considerándose como tal aquellos recintos o edificios de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

A.- Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

B.- Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las

instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

C.- Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile
- Categoría 10ª. Cualquier otro establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.5.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación

eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A.-Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m2 de superficie y los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1ª en la que se autoriza una altura libre mínima de 2.50 metros. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m2 o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m2 de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para la Categoría 1ª se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe, u otra vinculada registralmente, por cada 100 m2 o fracción superior de superficie edificada destinada al uso público. Se exceptúan de esta exigencia aquellos locales de menos de 7 metros de longitud de fachada. También se excluyen aquellas edificaciones cuyo acceso se realice desde viales cuyo ancho sea igual o inferior a seis metros.

Para las Categorías 2ª a 5ª y 9ª a 11ª se realizará un estudio específico en el proyecto de obras al objeto de justificar que se disponen aparcamientos suficientes en la parcela y que no se afecta desfavorablemente la actividad de la calle en que se ubica.

Para las Categorías 6ª, 7ª y 8ª se dispondrá en la parcela en que se ubica la instalación, o en la registralmente vinculada, una plaza de aparcamiento por unidad de habitación.

Los establecimientos que amparan las Categorías 2ª a 11ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

4.6.- USO TERCIARIO OFICINAS.

4.6.1.- Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2. de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.6.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A.- Condiciones particulares de los espacios:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.
- La altura libre mínima será de 2,70 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicara la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada

de uso terciario, excluyendo zonas comunes y dependencias de otros usos. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Art.4.7.- USO DOTACIONAL.**4.7.1.- Definición y Categorías.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el apartado 2., siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

A.- Clase Escolar:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

B.- Clase Administrativo-Sociocultural:

- Categoría 7ª. Centros culturales, Museos y Bibliotecas.
- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

C.- Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

D.- Clase Servicios urbanos. Mercados:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).
- Categoría 14ª. Mercados.
- Categoría 15ª. Cementerios.

E.- Clase Religioso:

- Categoría 16ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva| aneja.
- Categoría 17ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

F.- Clase Deportivo:

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sino espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 19ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2.- Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.-Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que

desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.-Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénica y sanitarias que determine la Consejería de Educación.

C.-Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale la Consejería de Salud.

D.-Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.-Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F.-Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

4.7.3.- Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de

autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.7.4.- Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Consejería de Turismo y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

Art.4.8.- USO INDUSTRIAL.

4.8.1.- Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los locales destinados al garaje-aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

A.- Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.
- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

B.- Clase Industria Agropecuaria:

- Categoría 5ª. Industria de transformación o manipulación agropecuaria.

C.- Clase Industria extractiva:

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

D.- Clase Almacenamiento:

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas no tóxicos
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, abonos, fitosanitarios etc.).

E.- Clase Garaje-Aparcamiento:

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

4.8.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley de Protección Ambiental, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

D.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

E.- Cuando la superficie de producción y/o almacenaje sea igual o mayor de 200 m² la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

Art.4.9.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.9.1.- Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

A.- Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1^a. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2^a. Area destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3^a. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

B.- Clase Protección:

- Categoría 4^a. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.9.2.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.).

Art.4.10.- USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

Art.4.11.- USO DE RED VIARIA.

4.11.1.- Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

4.11.2.- Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas y/o a las cotas referenciadas en planos, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 500 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90°) 500 cm y en espina (batería a 45°) 400 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 100 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

Art.4.12.- USO AGROPECUARIO.

4.12.1.- Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o alojamiento y estabulación

de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.
- Categoría 5ª. Invernaderos o instalaciones vinculadas a técnicas de cultivo intensivo.

4.12.2.- Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente a la Ley de Protección Ambiental.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos de este origen a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

Capítulo 5º

*Condiciones Generales de
Edificación.*

CAPITULO 5º: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**Indice:**

- Art.5.1.- DEFINICIONES.
- Art.5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
- 5.2.1.- *Alineaciones.*
 - 5.2.2.- *Altura de la edificación.*
 - 5.2.3.- *Patios y Escaleras.*
 - 5.2.4.- *Salientes y Vuelos*
 - 5.2.5.- *Medianerías.*
 - 5.2.6.- *Alineaciones Interiores*
 - 5.2.7.- *Solares no edificables y edificables.*
 - 5.2.8.- *Edificios existentes fuera de ordenación.*
 - 5.2.9.- *Condiciones interiores de los locales.*
 - 5.2.10.- *Anuncios publicitarios.*
 - 5.2.11.- *Muestras.*
 - 5.2.12.- *Banderines.*
 - 5.2.13.- *Rampas.*
 - 5.2.14.- *Desagües de cubiertas y patios.*
 - 5.2.15.- *Marquesinas y toldos.*
 - 5.2.16.- *Portadas, escaparates y vitrinas.*
 - 5.2.17.- *Protecciones.*
 - 5.2.18.- *Pasajes peatonales y soportales.*
 - 5.2.19.- *Falsas fachadas y patios de fachada.*
- Art.5.3.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

capítulo 5º**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.****Art.5.1.- DEFINICIONES.**

A efectos de las presentes NORMAS REGULADORAS, se dan las siguientes definiciones:

Sector : Unidad de planeamiento en suelo urbanizable.

Polígono : Unidad de ejecución en suelo urbanizable.

Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.

Parcela mínima: La menor superficie de parcela admisible. Será por vivienda para ordenanzas con tipología unifamiliar, y por actuación para ordenanzas de tipología multifamiliar o colectiva.

Solar: Superficie dotada de calzada pavimentada, encintado de aceras, acometidas de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica.

Parcela edificable: Excluidos viales y espacios libres de uso público.

Ocupación máxima de solar: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta del mismo.

Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de toda la construcción.

Edificabilidad superficial: Relación entre la edificación construida que no reúna la condición de sótano o semisótano, expresada en m², y la superficie de la parcela o sector de que se trate expresada en m².

Superficie edificada o construida: La suma de la definida por las líneas exteriores de la construcción en cada planta.

Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de parcela o sector.

Alineación: Es la línea que separa los espacios de titularidad y uso público de los espacios de titularidad y uso privado. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea límite del dominio de las parcelas.

Retranqueo: Distancia obligatoria entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Altura de edificación: Número de plantas y distancia en vertical desde el nivel de la acera o terreno natural hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. Dicha altura será medida en el punto en que esta distancia sea mayor.

A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas, los áticos, abuhardillados y plantas diáfanos. Los semisótanos no contabilizan.

Considerando como plantas diáfanos las que tienen una altura mayor o igual a 1 m. sobre el terreno o rasante de acera, y como semisótano el que tiene el carácter de tal por sobresalir menos de un metro sobre el terreno inmediato o sobre el nivel de la acera.

Altura de piso: Distancia en vertical entre caras interiores de forjados consecutivos.

Altura libre de piso: Distancia entre la cara superior del pavimento a la inferior del techo, en la misma planta.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente, con acceso exclusivo desde la calle o espacio comunitario y físicamente separada de todos sus linderos y alineaciones.

Edificación agrupada o adosada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación y con solución de continuidad al otro linderos.

Edificación en manzana cerrada: Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana con patio interior de manzana o sin él.

Vivienda unifamiliar: Es la que tiene acceso independiente, desde la calle o espacio comunitario.

Vivienda multifamiliar o colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Fachada. Limite con la calle o espacio libre que constituya el acceso principal a la parcela. Se considera fachada principal la alineación de mayor longitud.

Linderos. Limites transversales al de fachada.

Trasdós. Limite opuesto al de fachada.

Art.5.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

5.2.1.- Alineaciones.

- a. En los planos de ordenación se señalan las alineaciones de las calles de nueva apertura, así como las modificaciones introducidas en las calles actuales. En el resto de los casos las alineaciones de fachada mantendrán su estructura actual.
- b. En las ordenanzas se indican los retranqueos que procedan en su caso.
- c. Las parcelas ubicadas en zonas del suelo urbano que carezcan de urbanización, o que deban ser objeto de un Plan Especial o Estudio de Detalle, vendrán obligadas a someterse a las directrices que en cuanto a trazado de calles y dotación de servicios señalan las presentes NORMAS URBANISTICAS.
- d. En todas las esquinas de calles abiertas al tráfico rodado y marcadas en los planos de ordenación, en las que al menos una de las calles concurrentes tenga una anchura (distancia entre alineaciones) igual o menor de cinco metros, se dispondrá un chaflán que arranque en ambos lados como mínimo a dos metros del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles concurrentes. Salvo que expresamente se indique en planeamiento o mediante Estudio de Detalle se fije otra solución.

5.2.2.- Altura de la edificación.

- Los planos de ordenación indican las alturas máximas permitidas en número de plantas.

La alturas máximas admisibles según número de plantas serán:

I Planta	4 m
II Plantas	7 m
III Plantas	10 m
IV Plantas	13 m

- La altura se medirá en una vertical cualquiera de la línea de fachada del cuerpo principal de la edificación desde el nivel de la acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. En caso de fachadas retranqueadas respecto de la acera o de los espacios públicos colindantes, el nivel a considerar para la medición de la altura máxima, será el de la intersección del terreno con el correspondiente paramento de fachada en cualquier punto de la misma.
- La altura libre mínima de piso de vivienda será de 2,50 metros como mínimo.
- En parcelas comprendidas en manzanas con fachadas opuestas a calles o espacios libres con distinta rasante, la altura del edificio se escalonará según la línea de máxima pendiente del terreno sin superar en ninguna de las fachadas laterales (o medianeras en su caso) la altura máxima incrementada en 1.50 metros, pero permitiendo en todo caso un fondo máximo de 6 m para en el primer volumen colindante con el espacio público o lindero más alto y respetándose en las fachadas principal y posterior la altura máxima permitida.

La altura se medirá respecto de las rasantes del terreno o, en el caso de linderos medianeros, respecto de la línea virtual que une rasantes oficiales.

En el supuesto de que el lindero más alto no sea calle, se admite sustituir la rasante de esta por la media del terreno natural en dicho lindero más alto.

Análogamente en el caso de no ser el lindero más bajo vial o espacio público.

- Además se respetará la limitación de edificabilidad establecida en la ordenanza específica.
- A los efectos del cómputo de plantas y de la edificabilidad se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, las entreplantas, los graneros abiertos o cámaras, y los semisótanos que sobresalgan más de un metro de la rasante de la acera, o de no existir ésta, de cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.
- En todo caso se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.
- En caso de edificación escalonada computarán a efectos de edificabilidad todas las superficies construidas emergentes más de un metro (a la cara inferior de su correspondiente forjado) sobre el terreno natural a rasante (virtual) considerada.
- En los supuestos de que las rasantes de las calles o espacios libres no estén bien definidas, el Ayuntamiento podrá exigir al interesado que tramite un estudio de detalle para la definición de las mismas.
- Sobre la altura anteriormente definida no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos y cualquier tipo de instalaciones que no estén a su vez retranqueadas dentro del plano que forma 45° con el plano vertical de edificación desde la parte superior de la cubierta o de su antepecho si este existiera.
- Sólo se permitirán pequeños depósitos, torreones de escalera e instalaciones que por razones técnicas hayan de ir situadas por encima de la última planta.
- Todo tipo de construcción dedicado estrictamente a depósitos, instalaciones y maquinaria irán incluidos totalmente en casetas de fábrica que formen cuerpos regulares de edificios, con una altura máxima de 2.50 m. sobre el nivel del forjado

de la última planta. La máxima superficie de estas casetas para depósitos e instalaciones será 15 m² o aquella que justificadamente sea necesaria.

- Además de lo especificado en el párrafo anterior, se permitirá como construcciones por encima de la altura, los antepechos o motivos ornamentales seguidos con el mismo paramento de fachada con una altura máxima de 1,20 metros y sobre esta línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería, con una altura máxima de 0,50 m.
- En las calles del suelo urbano que estén ya sometidas a ensanchamiento en virtud de nuevas alineaciones oficiales a las que se hayan sujetado nuevas construcciones, su anchura será, en toda la calle, la determinada por ese ensanchamiento.
- Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno. Se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de un metro sobre la rasante de la acera o, de no existir ésta, sobre cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Si la cara inferior del forjado del techo supera esta altura máxima de un metro, computará a todos los efectos como una planta más. Análogo criterio se seguirá si se prevé algún hueco que esté bajo la franja situada en un metro por debajo de la cara inferior del forjado.
- Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio, siempre que se guarden las debidas medidas de seguridad, no computando a efectos de edificabilidad.
- En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótano. Podrán autorizarse dependencias vivideras en condición de semisótano siempre que

tengan luces directas a un patio de ventilación y luces (art. 5.2.3) y que la superficie útil de esas dependencias sea inferior al 50% de la superficie útil total de la vivienda.

5.2.3.- Patios y Escaleras.

Se definen como patios de luces y ventilación el espacio no edificado situado dentro de la edificación principal destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes dimensiones mínimas`

USO	Distancia entre paramentos cuando al menos uno de ellos tiene un hueco.		Distancia entre paramentos ciegos	
	(m.)	mínima (m.)	(m.)	Mínima (m.)
Dormitorio	0.20*H	3,00	0.15*H	0,50
Comedor	0.20*H	3,00	0.15*H	2,50
Cocina	0.18*H	3,00	0.10*H	2,50
Escalera y otros	0.15*H	3,00	0.10*H	2,50

La distancia entre paramentos opuestos de los patios se establece en función del uso de las dependencias a que den luz y de la altura del patio (H) en metros.

La altura H se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas cuyas dependencias abran a él, hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

En el caso de patios irregulares, el círculo inscribible puede sustituirse por la elipse de área equivalente, en la que la relación del eje mayor al menor no exceda la de 3 a 2, y siempre que el eje menor no sea inferior a 3 metros.

Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo de los dos tercios de su boca y ésta última tendrá un mínimo de 3 metros.

De existir vuelos que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

Los edificios cuyo número de viviendas no exceda de 20 podrán tener una sola escalera, en la cual el ancho libre mínimo en todos sus tramos no podrá ser inferior a 1.20 m.

En los edificios que consten de 21 a 30 viviendas, pueden hacerse dos escaleras iguales a las del párrafo anterior o una sola con anchura libre mínima en todo sus tramos de 1,50 metros

En los edificios que tengan de 31 a 40 viviendas, podrán hacerse dos escaleras con anchura libre mínima en todos sus tramos de 1.50 m. o bien una sola con anchura de 2.00 m en todos sus tramos.

Los edificios de más de 40 viviendas deberán tener dos escaleras de 1.50 metros como mínimo de anchura.

5.2.4.- Salientes y Vuelos

- Se entiende por saliente y vuelo todo elemento constructivo que sobresalga de la alineación o línea de fachada. Tales como pueden ser balcones, aleros, molduras, impostas, elementos decorativos, terrazas, miradores o tribunas, montantes, viseras, cornisas, arcos, etc.
- Respecto a los salientes y vuelos sobre la alineación o línea de fachada se observarán las normas siguientes en función del ancho de la calle:

ANCHO PREVISTO ENTRE FACHADAS OPUESTAS

Calles de ancho menor de 8 m.
Calles de 8 m. a menores de 12 m.
Calles de 12 m. en adelante

VUELOS Y SALIENTES (máximo permitido)

0,50 m.
0,60 m.
0,75 m.

- En cualquier caso los vuelos y salientes deberán retranquearse 1.20 m. respecto del plano vertical correspondiente a la línea de bordillos o de arbolado, salvo criterios de uniformidad con las edificaciones existentes.
- En edificios singulares por su carácter o emplazamiento, el Ayuntamiento a su juicio podrá autorizar vuelos mayores.
- Los vuelos se medirán desde el plano vertical correspondiente a la alineación del edificio o línea de fachada.
- Todos los vuelos estarán a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante de la acera
- La distancia mínima entre los extremos de dos vuelos situados a los dos lados de la calle será de tres metros.
- Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5 (cinco) centímetros.
- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante 0,60 metros, cuando el vuelo sea inferior a 1 m. y se retirarán un metro en vuelos superiores al anterior.
- Se prohíben vuelos cerrados sobre la vía pública o sobre los espacios libres de uso público.

- Los retranqueos mínimos fijados en algunas ordenanzas se refieren al plano de fachada en todas las plantas de la edificación no permitiéndose cuerpos volados cerrados que sobresalgan de dicho plano.

5.2.5.- Medianerías.

- Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.
- Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.
- En el caso de retranqueo a fachada, la valla podrá ser diáfana a partir de un (1) metro de altura.
- En el caso de retranqueo a fachada se dispondrá un cerramiento de parcela cuya parte maciza no podrá superar una altura de un (1) metro disponiendo el resto de una superficie de huecos mayor del 50% . Este cerramiento podrá ser sustituido por una falsa fachada con las condiciones constructivas y estéticas de las edificaciones colindantes.

5.2.6.- Alineaciones Interiores

La profundidad edificable de las manzanas vendrá fijada:

- Por un polígono interior, cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

- Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo, una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 metros.
- Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patios de manzana.
- Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar si no se prevén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior deberá retirarse 3 metros como mínimo de la linde posterior.
- Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc. de menos de 6 metros de ancho.
- Solamente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 m.

5.2.7.- Solares no edificables y edificables.

Se considerarán como solares no edificables todos aquellos que no reúnan la superficie de parcela mínima establecida por estas Normas Urbanísticas Regulatoras en cada una de las zonas que distinguen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de GADOR.

Podrá autorizarse la edificación sobre solar cuya superficie sea inferior a la mínima establecida por la correspondiente norma de las Normas Subsidiarias, cuando inicialmente fuese de superficie igual o superior en virtud de la obligada cesión de

parte de él para el ensanchamiento de la vía pública, (En todo caso, el volumen máximo edificable será el correspondiente a la parte edificable del solar).

Asimismo se podrá exceptuar del cumplimiento de parcela mínima a aquellas en que no lo permita el tejido urbano tradicional y que sean anteriores a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de GADOR

Aparte de lo indicado anteriormente, sólo se considerarán solares edificables los que reúnan, además, las siguientes condiciones :

a) Fondo medio mínimo : 6 m.

b) Fachada mínima :

- Para edificios de 1 ó 2 plantas: 6 m.
- Para edificios de 3 plantas o más: 8 m.

- Para fachadas de menos de 6 m. podrán autorizarse construcciones de menor longitud que las expresadas anteriormente, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- * Que estén edificadas las dos fincas colindantes.

- * Que la fachada se componga con la de una de las fincas colindantes siguiendo las mismas alturas, cornisas, antepechos, materiales, composición de huecos y decoración, de forma que en el aspecto exterior no se establezcan diferencias.

- * Que la finca colindante, en cuya fachada se basa la composición no se encuentre fuera de ordenación ni deje de cumplir las ordenanzas en cuanto a su fachada y demás disposiciones legales.

c) Estar dotados de los servicios urbanísticos fijados en la Ley del Suelo (texto refundido).

d) No formar parte de vías públicas, espacios libres o zonas de reserva existentes en proyecto.

En el caso de que un solar resulte no edificable en su totalidad o algunas de sus partes, según las condiciones de los artículos anteriores, el Ayuntamiento no concederá licencia de obra nueva ni de ampliación ni reforma, dentro de lo que se defina como superficie no edificable, autorizándose solamente obras menores, sin que afecten a la estructura ni a la consolidación del edificio.

El Ayuntamiento podrá adquirir el solar o zona correspondiente que resulte no edificable por el procedimiento legal, la parcela será incorporada a alguna o algunas de las colindantes, si sus propietarios aceptan la adquisición. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá redactar un proyecto de reparcelación de la totalidad de la manzana con objeto de obtener solares edificables en la totalidad de aquella, con superficie cada uno de ellos igual o superior al mínimo exigido.

Los edificios que resulten afectados por las alineaciones señaladas en las Normas Subsidiarias y Planeamiento que las desarrolla, quedarán sujetos a las condiciones limitativas de edificación que a continuación se indican:

Sólo se permitirán en ellos obras menores.

En los edificios afectados por alineaciones señaladas, toda obra de consolidación o reposición, y la de reforma o ampliación se permitirá exclusivamente cuando la parte

de edificación que resulte con motivo de las obras quede en alineación oficial y cumpla las Ordenanzas Generales de Edificación.

En los edificios afectados en su totalidad por la nueva alineación y que deban desaparecer, no se permitirá más clase de obra que la que se refiere en el apartado a) es decir, obras menores.

En todo caso, son autorizables las obras de consolidación de las paredes medianeras que sean necesarias como consecuencia del derribo de edificios colindantes.

Cuando resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, según las Normas Subsidiarias y las figuras de planeamiento que las desarrollan, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones de los artículos anteriores.

En ningún caso se autorizará en edificaciones fuera de ordenación la agregación de nuevas plantas.

Por último no serán solares o zonas edificables aquellas que se encuentren en algunos de los siguientes supuestos:

- Que estén en terrenos donde existan servidumbres establecidas por la Ley común o disposiciones especiales.
- En los cauces de las corrientes de agua, parte de zona ribereña que alcancen las aguas en sus inundaciones ordinarias, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, etc...

5.2.8.- Edificios existentes fuera de ordenación.

Salvo mención específica y a los efectos de la aplicación del art. 137 de la ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias NO califican ningún edificio existente como fuera de ordenación con excepción de aquellos tales como viviendas, almacenes, garajes, oficinas, etc, que impidan completar o ejecutar alguna calle, algún espacio libre de uso público o algún equipamiento o sistema general.

Se declaran fuera de ordenación los edificios que ocupan terreno que reúnan la condición de dominio público.

5.2.9.- Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la superficie que tenga el local que se considere. No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5.2.10.- Anuncios publicitarios.

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán banderines y muestras en las condiciones señaladas a continuación.

5.7.11.- Muestras.

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de la fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0.90 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0.50 m., dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0.25 x 0.25 y 0.02 m. de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4m.
- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 m., sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3m. del anuncio y a 10 m. si lo estuviera enfrente.

5.7.12.- Banderines.

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante o terreno será de 2.40 m., y la máxima de 4 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

5.7.12.- Rampas.

Las rampas de acceso a sótanos y semisótanos, independientemente de su uso, tendrán una pendiente máxima del 16 % en tramos rectos y el 12% en curvas, con un radio mínimo de 6 metros. La incorporación a la vía pública necesitará, en el interior de la parcela, de una meseta de 4.50 metros de longitud y con una pendiente máxima del 6 %. Para superficies de sótano o semisotano inferiores a 60 m² la longitud de rampa se reducirá a 3 m. manteniéndose el resto de las condiciones.

5.7.13.- Desagües de cubiertas y patios.

Las aguas pluviales recogidas por estos elementos se evacuarán a las vías y espacios públicos mediante conducciones no visibles que desaguarán a 10 cm. por encima de la rasante oficial de la acera colindante.

5.7.14.- Marquesinas y toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente será igual a las tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado.

Los toldos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas y cuya altura mínima sea superior a 2.25 m. se consideran acordes a la presente ordenación hasta que se proceda a la renovación de los mismos.

5.7.15.- Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto la decoración en planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0.05 m., exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja.

5.7.16.- Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de 0.95 m. de altura mínima o barandilla de un metro de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm. ni elementos que faciliten la escalada.

5.7.17.- Pasajes peatonales y soportales.

La construcción de pasajes peatonales o soportales sin circulación rodada estará sujeta a las siguientes condiciones:

PASAJES PEATONALES:

- Altura mínima: 2.80 m.
- Ancho mínimo: 3.00 m.

Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

SOPORTALES:

- Altura mínima: 2.80 m.
- Ancho mínimo: 2.40 m.

5.7.18.- Falsas fachadas y patios de fachada.

Deberán tener una entidad constructiva similar a la fachada real del cuerpo cierto de la edificación. No podrán utilizarse en ningún caso como referencia para la aplicación de las envolventes que definen la altura máxima de la edificación.

Art.5.3.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético, o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición, Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y

materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

La superficie de los paramentos de edificios construidos con anterioridad a las Normas Subsidiarias, que queden al descubierto como consecuencia de la aplicación de las mismas a los colindantes; podrán ser declarados fuera de ordenación y cuando soliciten licencias para reparaciones, pintura o revoco de los mismos, estarán obligados a emplear en su tratamiento los mismos materiales y ornamentación de la fachada.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, se aplicará la legislación específica sobre la materia.

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios.

No obstante lo anterior han de ser evitados siempre los efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, o de manzanas contiguas o próximas al objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.

Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general estético o tradicional de la ciudad, denegará la licencia mediante acuerdo fundamentado, en el que se hará constar el motivo de la denegación y las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Se prohíbe el alicatado de fachadas así como aquellos tratamientos pétreos que conformen figuras o combinaciones de formas discordantes con el entorno en que se ubican las edificaciones.

En consecuencia con lo establecido en el presente apartado corresponde al Ayuntamiento orientar la composición arquitectónica de los edificios.

Capítulo 6º

*Normas Generales de
Protección.*

CAPITULO 6º: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**Indice:**

Art.6.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.

Art.6.2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

- 6.2.1.- *Protección medioambiental.*
- 6.2.2.- *Vertidos sólidos.*
- 6.2.3.- *Vertidos líquidos*
- 6.2.4.- *Vertidos gaseosos.*
- 6.2.5.- *Contaminación acústica y vibratoria.*
- 6.2.6.- *Protección contra incendios.*
- 6.2.7.- *Desarrollo de actividades diversas.*
- 6.2.8.- *Obras de Urbanización y Construcción.*

Art.6.3.- PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

- 6.3.1.- *Protección del paisaje natural.*
- 6.3.2.- *Protección del perfil del núcleo.*
- 6.3.3.- *Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.*
- 6.3.4.- *Conservación de los espacios.*
- 6.3.5.- *Cierres de parcela, cercas y vallados.*
- 6.3.6.- *Supresión de barreras físicas.*
- 6.3.7.- *Mobiliario urbano.*
- 6.3.8.- *Elementos de servicio público.*
- 6.3.9.- *Anuncios.*
- 6.3.10.- *Señalización de tráfico.*
- 6.3.11.- *Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.*
- 6.3.12.- *Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.*
- 6.3.13.- *Servidumbres urbanas*

Art.6.4.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

- 6.4.1.- *Articulación de la protección.*
- 6.4.2.- *Régimen de usos.*
- 6.4.3.- *Estructura y tipos de protección.*
- 6.4.4.- *Protección individualizada de elementos.*
- 6.4.5.- *Protección de zonas urbanas.*
- 6.4.6.- *Protección de vistas.*
- 6.4.7.- *Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.*
- 6.4.8.- *Obras permitidas según el grado de protección individualizada.*
- 6.4.9.- *Ordenanza de conservación periódica de fachadas.*
- 6.4.10.- *Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.*

Art.6.5.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

Art.6.6.- PROTECCION DEL ESPACIO RADIOELECTRICO.

Art.6.7.- PROTECCION DE LAS VIAS DE COMUNICACIÓN.

- 6.7.1.- *Vías de comunicación competencia del Estado*
- 6.7.2.- *Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.*
- 6.7.3.- *Vías comunicación de titularidad local.*

Art.6.8.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

capítulo 6º

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art.6.1.- ALCANCE Y CONTENIDO.

- 1.- Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.
- 2.- Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:
 - A. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
 - B. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
 - C. Protección del patrimonio edificado.
 - D. Protección del patrimonio arqueológico.
 - E. Protección del espacio radioeléctrico.
 - F. Protección de las vías de comunicación.
 - G. Protección del sistema general ferroviario.
- 3.- La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

Art.6.2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

6.2.1.- Protección medioambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.
- Vertidos líquidos.
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.

- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

6.2.2.- Vertidos sólidos.

La regulación de los residuos sólidos se contiene en la siguiente legislación específica:

- Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la comunidad autónoma.
- Orden de 28 de febrero de 1.989 por la que se regula la gestión de aceites usados.

El Ayuntamiento elaborará una ordenanza de residuos en aplicación del artículo 18 del precitado reglamento de residuos.

La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia de obras y de apertura. En cualquier caso tendrán la consideración de actividad sujeta a la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

6.2.3.- Vertidos líquidos.

La regulación de los vertidos líquidos se contiene en la siguiente legislación específica:

- Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Orden de 23 de diciembre de 1986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del real decreto-Ley 11/1995.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el real decreto 509/1996.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985.

6.2.4.- Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación sectorial correspondiente, con especial atención a lo establecido en el decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, y en la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustiones o de actividades se realizará a través de chimeneas cuya desembocadura, en cualquier caso, sobrepasará en 1 metro la altura del edificio mas alto en un radio de 15 metros.

6.2.5.- Contaminación acústica y vibratoria.

Su regulación es la contenida en el atención a lo establecido en el decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, y en la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

El ayuntamiento , en cumplimiento de la Orden de 3 de septiembre de 1998, aprobará una ordenanza de protección del medio ambiente contra los ruidos y las vibraciones.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá también adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA88.

Previamente al inicio del cualquier actividad potencialmente contaminante deberá comprobarse por los servicios técnicos la eficacia de los aislamientos y medidas correctoras adoptadas.

En tanto no se apruebe por el ayuntamiento una ordenanza específica será de aplicación el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones, aprobado mediante Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA núm.105 de 17 de septiembre de 1998), en desarrollo del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

6.2.6.- Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

También será de aplicación el Real Decreto 786/2001, de 6 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

6.2.7.- Desarrollo de actividades diversas.

1. Queda prohibida la implantación de cualquier tipo de instalación en la cual se manipulen materiales radiactivos, excepto los destinados a usos sanitarios.
2. Los cementerios de coches requerirán de la presentación del correspondiente estudio de impacto ambiental, no pudiéndose ubicar a menos de 2000 metros del límite del suelo urbano. Asimismo se prohíbe la instalación de este tipo de actividad a menos de trescientos metros (300 m.) de las carreteras provinciales, autonómicas, nacionales y viario municipal de segundo nivel.
3. Las actividades de extracción de recursos minerales, áridos y tierras, con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase, o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el

Real Decreto 2994/1.982 de 15 de Octubre y Ley 7/1.994 de Protección Ambiental

4. Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- La Ley de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.
- Reglamento de Espectáculos Públicos de Andalucía.

6.2.8.- Obras de Urbanización y Construcción.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico. que abarque entre otros los siguientes aspectos:

1. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

2. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas. con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

El técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la D.I.A.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar .
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos...)

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.

Las zonificaciones a establecer en los Planes de desarrollo del Planeamiento Urbanístico, deberán procurar su integración paisajística mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización como recursos vegetales en los procesos de integración paisajística, de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso, gran porte y hoja

perenne, y reutilizando en su caso los pies de porte adecuado existentes en la zona de actuación.

Deberán acumularse los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

Art.6.3.- PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

A.- DEL PAISAJE NATURAL.

6.3.1.- Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.

- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

B.- DE LA IMAGEN DEL NÚCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.

6.3.2.- Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

6.3.3.- Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza a los cascos antiguos, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dichos cascos se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

6.3.4.- Conservación de los espacios.

Los espacios no accesibles al público como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

6.3.5.- Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con mampostería de piedra seca o enfoscados y pintados o encalados en blanco.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6.3.6.- Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

6.3.7.- Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en blanco, verde oscuro, gama de tierras y marrones, grises oscuros o negro.

6.3.8.- Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los cinco meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

6.3.9.- Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- B. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

6.3.10.- Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

6.3.11.- Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíbe cualquier tipo de tendido aéreo en suelo urbano y zonas de especial protección, por razones paisajísticas, en suelo no urbanizable.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

No se autorizan, en ningún caso, las instalaciones de refrigeración, calefacción o extracción de humos en las fachadas sino van acompañadas de medidas de integración estética.

6.3.12.- Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

6.3.13.- Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Art.6.4.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

6.4.1.- Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho que se recoge en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se relacionan los bienes a proteger, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

Los bienes declarados de Interés Cultural por el Órgano competente en la materia aparecen reflejados en los planos de Ordenación.

Se distingue, en primer lugar, entre bienes que hayan sido objeto de alguna declaración por parte de los Organismos Administrativos competentes en materia de

Patrimonio Histórico-Artístico y aquellos que no hayan sido objeto de ninguna declaración de esta índole pero que se consideran merecedores de ser protegidos de acuerdo con estas Normas.

En segundo lugar, dentro de cada grupo, se clasifican los bienes catalogados en función del Grado de Protección que se les otorga.

BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL CON CARÁCTER GENERAL:

PROTECCION DE GRADO 1º o INTEGRAL:

BIEN DE INTERES CULTURAL (B.I.C.).

- Iglesia Parroquial Nuestra Señora del Rosario
- Alcazaba de Mondujar

PATRIMONIO ETNOLOGICO.

Patrimonio Industrial incluido en el catalogo General de patrimonio Histórico Andaluz.

Se encuentran inscritos, por resolución de 7 de Enero de 2004, en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz los bienes inmuebles del Patrimonio Industrial relacionados con la minería de los siglos XIX y XX , minas y hornos de azufre, que se enumeran a continuación:

- Mina La Tracá
- Mina Cordonazo
- Mina Dos Hermanas
- Mina El Llano
- Mina Azufre Buen Viento Corre

- PROTECCION DE GRADO 2º o ESTRUCTURAL:

Patrimonio Etnológico incluido en el Inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía.

- Boquera Partidor
- Boquerilla Quiciliana
- Boquera Quiciliana
- Cortijo D. Mariano.
- Cuatro Torres
- Cortijada Marchal de Araoz.
- Era barriada de Araoz.
- Fuente de Araoz.
- Molino de Araoz.
- Noria Cortijo D. Jose Rubí.
- Ventorrillo de Araoz.
- Puente del Carmen.
- Azud de la Rambla de Juan López
- Acueducto rambla Morote.
- Balsa el Morote.
- Puente Colorado.
- Llano de Retamar.
- Palomar del Marchal.
- Molino Careaga.
- Molino Ochotorena.
- Molino de Aldana.
- Depósito Agua Máquina de Vapor RENFE
- Noria Cortijo Dña. Lola Granados.
- Noria Cortijo del Cura.
- Fuente –Pozo Abastecimiento de Gador.

- Pontona del Camino Minas de Azufre
- Camino Viejo a Alhama de Almería.
- Palomar Cortijo La Chota
- Aljibe de las Minas de Azufre.

BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL INCLUIDOS EN EL CATALOGO MUNICIPAL.

- PROTECCION DE GRADO 2º o ESTRUCTURAL:

- Ayuntamiento.
- Ermita de la Santa Cruz
- Monumento a la Inmaculada

6.4.2.- Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia..

6.4.3.- Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios; de la siguiente forma:

1. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCIÓN DE VISTAS.

6.4.4.- Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º.PROTECCIÓN INTEGRAL.

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español y legislación autonómica concordante.

Grado 2º.PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

6.4.5.- Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

1º. Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.

2º. Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

6.4.6.- Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se

constituyen como tales y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil.

6.4.7.- Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

A.- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y

sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B.- Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C.- Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la

descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D.- Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

E.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y determinaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

F.- Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

G.- Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.
- b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

6.4.8.- Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración, ampliación y demolición, pero sometidas a un excepcional control municipal conducente al mantenimiento de la imagen urbana.

Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión. En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

6.4.9.- Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

6.4.10.- Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje. Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Art.6.5.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

El patrimonio arqueológico esta constituido por los yacimientos incluidos en el inventario realizado por la Consejería de Cultura en el año 1.999. La delimitación de los mismos se encuentra en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Su regulación es la derivada de lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la legislación propia de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se epigrafa a continuación:

1. Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. (BOJA, 13/09/1991; BOE, 26/09/1991)
2. Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. (BOJA, 17/03/1995)
3. Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. (BOJA, 17/03/1995)

Los yacimientos arqueológicos inventariados son los siguientes:

1. Zona arqueológica de LOS MILLARES. (B.I.C.)
2. El Castillejo. (B.I.C.)
3. Cuevas de Huechar I.
4. Cuevas de Huechar II.
5. Camino del Menor o Cerro de las Yegüas.
6. Quiciliana.
7. Tajos Colorados.
8. Rambla del Ciscarejo.
9. Loma de los Mudos.
10. Llanos de Retamar.
11. Llanos de Regina.
12. Marchal de Araoz.

La protección y ordenación se estructura en dos niveles :

- Areas de protección 1: son autorizables, exclusivamente, aquellas obras de fuerza mayor que hubieran, inexcusablemente, de realizarse y que deberán contar con la autorización previa y expresa de la Administración competente.
- Areas de protección 2: son autorizables distintos tipos de obras y movimientos de tierras dependiendo de las características particulares de cada yacimiento y siempre con la autorización previa y expresa de la Administración competente.

ART.6.6.- PROTECCIÓN DEL ESPACIO RADIOELECTRICO.

1.- Objeto

El objeto de este epígrafe es la regulación de las condiciones de localización de los elementos y equipos de telecomunicación a fin de que su implantación produzca la menor ocupación del espacio, el menor impacto visual y ambiental así como garantizar un espacio radioeléctrico saludable.

2.- Ambito de aplicación

Es de aplicación a todas las instalaciones y estaciones radioeléctricas de radiocomunicación susceptibles de generar campos electromagnéticos con una frecuencia igual o superior a 10 KHz, con excepción de las catalogadas de aficionados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Potencia inferior a 250 W.
- La transmisión se realice de forma discontinua.

Una relación no exhaustiva de instalaciones que se entienden incluidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza es la siguiente:

- Antenas receptoras de telefonía, radio y televisión
- Antenas de estación de radioaficionados.
- Estaciones emisoras, repetidoras o reemisoras de los servicios de telefonía, televisión y radiodifusión.

Las presentes normas se aplicarán por analogía a los supuestos que no estén expresamente regulados y que por su naturaleza estén comprendidos en su ámbito de aplicación.

3.- Condiciones Generales.

Se prohíben este tipo de instalaciones en ubicaciones que no resulten compatibles con el entorno por su impacto visual o la modificación de perspectivas panorámicas de significado valor.

Las instalaciones que pudieran autorizarse deberán de adoptar las acciones de mimetización y armonización ambiental que se consideren necesarias en función de su concreta ubicación.

Se consideran fuera de ordenación aquellas instalaciones que se encuentren ubicadas en zonas de prohibición que se describen en el siguiente epígrafe.

4.- Zonas de prohibición.

No se autorizará ningún tipo de instalación de las señaladas en el epígrafe 2º en las siguientes zonas:

- a. Suelo Urbano Residencial.
- b. Suelo Urbanizable sectorizado de uso residencial.
- c. A menos de 700 m. del limite del suelo urbano y urbanizable sectorizado (según planos de ordenación).

- d. Suelo No urbanizable de Especial Protección de carácter ambiental, salvo que la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía informe favorablemente la instalación.
- e. Suelo Urbanizable de habitats rural diseminado (Suble-2)
- f. A una distancia inferior a 250 m de cualquier vivienda salvo autorización expresa del titular registral de la misma.

5.- Optimización de emplazamientos.

El Ayuntamiento de manera justificada por razones urbanísticas, medioambientales o paisajística, y dando audiencia a los interesados, establecerá la obligación de compartir emplazamiento por parte de diferentes operadoras.

En todo caso, la obligación de compartir emplazamiento puede desestimarse si las operadoras justifican la imposibilidad técnica o el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre la salud del uso compartido puede ser superior al de instalaciones de radiocomunicación que se pretendan instalar separadamente.

Art.6.7.- PROTECCIÓN DE LAS VIAS DE COMUNICACION.

6.7.1.- Vías de comunicación competencia del Estado

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 28/1988 del 29 de Julio y el Reglamento que lo desarrolla.

La ordenación de estas zonas será la contenida en la precitada ley en el reglamento que la desarrolla, y especialmente por los siguientes artículos:

Artículo 20:

A los efectos de la presente Ley se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección

Artículo 21:

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.

.../...

Artículo 22

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a

las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el [artículo 38](#).

3. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 23

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el [artículo 38](#).

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el [artículo 39](#).

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años

Artículo 24.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

2. A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 25

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

2. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de las Comunidades Autónomas y entidades locales afectadas podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la

establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

4. *No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.*

Artículo 26

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente

Artículo 86

1.- Donde por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la servidumbre.

2.- donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

La regulación de los carteles, rotulos y publicidad visibles desde la zona de dominio público de la vías de comunicación de titularidad estatal se contiene en los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras cuyo literal se transcribe a continuación:

Artículo 88

Prohibición.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (artículo 24.1).

2. La prohibición afectará a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, colocación de soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad publicitaria, salvo las exceptuadas en la Ley de Carreteras y en el presente Reglamento.

Artículo 89

Carteles informativos.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. (artículo 24.2).

2. Son carteles informativos:

a) Las señales de servicio.

b) Los carteles que indiquen lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.

c) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

d) Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad, en las condiciones fijadas en el artículo siguiente.

3. En los casos a), b) y c) del apartado anterior, la forma, colores y dimensiones de los carteles informativos se determinarán por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

4. Los carteles informativos podrán ser colocados por los interesados, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, corriendo a cargo de aquéllos su mantenimiento y conservación. La autorización podrá ser revocada sin derecho a indemnización, previa audiencia del interesado, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, por razones de seguridad de la circulación, o por perjudicar el servicio público que presta la carretera.

5. En los casos de revocación contemplados en el apartado anterior, la Dirección General de Carreteras comunicará al interesado la resolución motivada, dándole un plazo para que retire el cartel objeto de revocación, así como sus soportes y cimientos. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado haya procedido a la retirada, la Dirección General de Carreteras la llevará a cabo, estando el titular obligado al pago de los costes de la operación.

Artículo 90

Rótulos y anuncios.

1. Los rótulos de establecimientos mercantiles o industriales tendrán la consideración de carteles informativos si están situados sobre los inmuebles en que aquéllos tengan su sede o en su inmediata proximidad, y no podrán incluir comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de bienes o servicios.

2. Los rótulos y anuncios deberán ser autorizados por la Dirección General de Carreteras. En ningún caso se autorizarán:

- a) Los rótulos cuya segunda mayor dimensión sea superior al 10 por 100 de su distancia a la arista exterior de la calzada.
- b) Los rótulos que, por sus características o luminosidad, vistos desde cualquier punto de la plataforma de la carretera, puedan producir deslumbramientos, confusión o distracción a los usuarios de ésta, o sean incompatibles con la seguridad de la circulación vial.

3. No se considerarán publicidad los rótulos o dibujos que figuren sobre los vehículos automóviles, y se refieran exclusivamente al propietario del mismo o a la carga que transporte. No se podrán utilizar sustancias reflectantes, colores o composiciones que puedan inducir a confusión con señales de circulación u obstaculizar el tráfico rodado.

Artículo 91

Excepción.

Excepcionalmente, tendrán la consideración de información los avisos de carácter eventual relativos a pruebas deportivas o acontecimientos similares, reglamentariamente autorizados y que se desarrollen en la propia carretera, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 24.1 de la Ley de Carreteras y 88.1 de este Reglamento.

6.7.2. Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.

La regulación de las vías existentes se encuentra en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y especialmente por los siguientes artículos:

Artículo 53. Zonas de protección de las carreteras.

A los efectos de la presente ley, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas:

- a) *De dominio público adyacente, según lo establecido en el artículo 12 de esta ley.*
- b) *De servidumbre legal.*
- c) *De afección.*
- d) *De no edificación.*

Artículo 54. Zona de servidumbre legal.

1. *La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio*

público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a) Obras declaradas de emergencia.
- b) Obras de mejora y de conservación.
- c) Actuaciones de seguridad vial.
- d) Obras de mejora de la integración paisajística.
- e) Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

5. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

6. Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

Artículo 55. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Artículo 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Artículo 57. Accesos a las carreteras.

1. La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse.

2. Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística del dominio público viario.

3. El acceso a los elementos de servicio se establecerá obligatoriamente por la Administración competente en razón de la titularidad de la carretera y en la forma que reglamentariamente se determine.

Cuando la autorización definitiva corresponda a las Diputaciones provinciales, con carácter previo se recabará informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras en consideración al cumplimiento de la normativa e instrucciones técnicas en materia de accesos y a las determinaciones de la planificación viaria.

4. El acceso a los elementos de servicio situados junto a una vía de gran capacidad se realizará siempre a través de una vía de servicio, tendrán vallado exteriormente tanto su recinto como la vía de servicio y se accederá a los mismos exclusivamente desde la vía de gran capacidad.

Artículo 58. Publicidad y carteles.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna.

2. No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la vía y que se adecuen a las prescripciones siguientes:

a) Señales de servicio.

b) Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan, a su vez, mensajes publicitarios.

c) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.

d) Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.

3. Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público viario previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente.

4. Las autorizaciones para la instalación de carteles se otorgarán por un plazo máximo de dos años, previa constitución de la fianza y pago de la correspondiente tasa o canon por ocupación y aprovechamiento de bienes de dominio público.

Cumplido el plazo, el titular de la autorización deberá proceder a solicitar su renovación o, en su caso, a la retirada del cartel, procediéndose por la Administración, en caso contrario, a su retirada a costa del interesado.

5. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.

6. La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

Artículo 59. De la protección de otros caminos y vías.

Cuando, por razones especiales, se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública contemplados en el artículo 8, apartado 2, de la presente ley, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación a los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ella contenidas.

En dichas disposiciones, que habrán de dictarse previa información pública y audiencia del titular de la vía, se hará constar, como mínimo, el tramo concreto afectado, sus límites, las causas de la aplicación del nuevo régimen y su duración.

Toda actuación en el área de afección necesitará del informe previo de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

6.7.3. Vías comunicación de titularidad local.

Toda actuación en el área de afección de las vías y caminos locales, definida exteriormente por la paralela a 15 m. del eje de las mismas. necesitará del informe previo del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá realizar un Plan Especial para clasificar las vías locales y establecer sus dimensiones mínimas.

Retranqueos obligatorios.

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas a eje de calzada:

Ancho del Camino (Mts.)	Retranqueos mínimos al eje. (Mts.)		
	Construcciones permanentes o edificaciones .	Instalaciones provisionales o invernaderos	Cerramientos de parcelas o vallados.
> 8 m.	10.00	7.00	4.50
6 < A < 8 m.	8.00	6.00	4.00
4 < A < 6 m.	6.50	5.00	3.25
< 4 m.	5.00	3.50	3.00

Retranqueos en Esquina e Intersecciones.

Los caminos que incidan en vías municipales deberán retranquearse una distancia igual al ancho del camino de menor dimensión.

Construcción y Modificación

La apertura, cierre o modificación de caminos, tanto de titularidad pública como privada, estará sujeta a licencia municipal.

En la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de las obras solicitadas.
- Anteproyecto o estudio previo.

La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la administración no quedara suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

La construcción de caminos agrícolas y forestales, carreteras y otras vías de comunicación se encuentran sometidos a procedimientos de prevención ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

ART.6.8.- PROTECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

Las líneas férreas son objeto de regulación específica en la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS INMEDIATOS AL FERROCARRIL

Artículo 280. (REAL DECRETO 1211/1990)

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior:

- Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.
- Se considera arista exterior de la explanación la intersección del pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.
- Se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados a la conservación del mismo o a la explotación del servicio público ferroviario, tales como paseos, bermas, cunetas, señales, cerramientos, accesos a pasos a nivel, barreras y semibarreras, transmisiones, conectores, canalizaciones superficiales, subterráneas o aéreas, casetas, casillas, transformadores, subestaciones, líneas de alimentación, línea aérea de contacto y otros análogos.

2. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

Excepcionalmente, cuando se trate del túneles y viaductos o puentes, el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, y previo informe de los municipios afectados, podrá determinar la reducción de la zona de dominio público, sin que en ningún caso pueda esta ser inferior a dos metros medidos desde la arista exterior de la explanación o, en su caso, desde el exterior de los soportes de la estructura.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En la determinación de la zona de dominio público en el caso de túneles, se tendrán en cuenta las características geotécnicas del terreno y la altura del mismo sobre el túnel.

Artículo 281. (REAL DECRETO 1211/1990)

1. La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

2. La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exterior de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

3. Las distancias previstas en los dos puntos anteriores para definir las zonas de servidumbre y de afección podrán ser modificadas para casos concretos por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, siempre que se acredite la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

Artículo 282. (REAL DECRETO 1211/1990)

En suelo calificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección del ferrocarril serán de cinco metros para la zona de dominio público, ocho metros para

la de servidumbre y 25 metros para la de afección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que la correspondiente a dominio público pueda ser inferior a dos metros.

LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles del R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, ya falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

- La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa

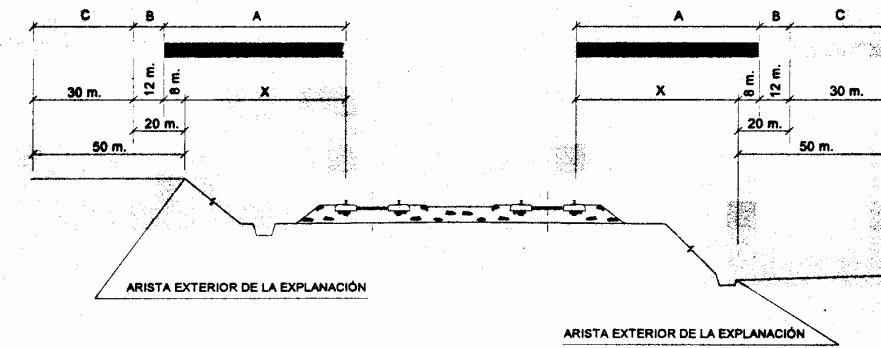
autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por 1as Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
- La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.-

SUELO NO URBANO

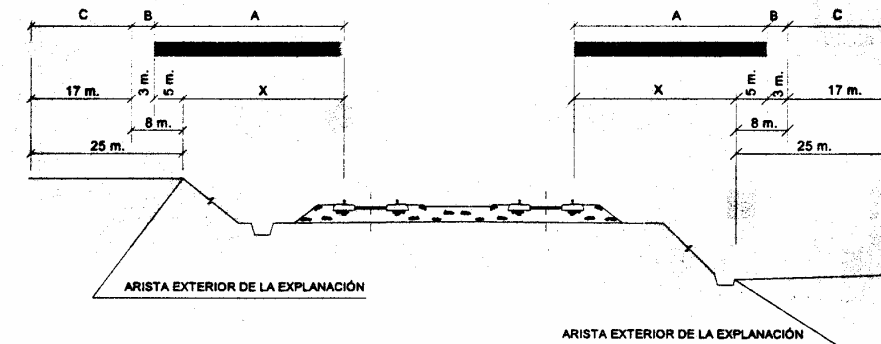
ZONAS DE LIMITACIÓN DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



- A - ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = (X + 8) metros (Origen carril exterior)
- B - ZONA DE SERVIDUMBRE = Termina a 20 metros de la arista exterior de la explanación
- C - ZONA DE AFECCIÓN = Termina a 50 metros de la arista exterior de la explanación

SUELO URBANO

ZONAS DE LIMITACIÓN DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



- A - ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = (X + 5) metros (Origen carril exterior)
- B - ZONA DE SERVIDUMBRE = Termina a 8 metros de la arista exterior de la explanación
- C - ZONA DE AFECCIÓN = Termina a 25 metros de la arista exterior de la explanación

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCION
NO URBANO	8 mts.	Entre 8 y 20 mts.	Entre 20 y 50 mts
URBANO	5 mts	Entre 5 y 8 mts	Entre 8 y 25 mts.

CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vía férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo ó en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo(Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.). Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

En el suelo no urbanizable (o urbanizable sin sectorizar), mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

5. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

Capítulo 7º

*Normas Particulares para
el Suelo Urbano.*

CAPITULO 7º: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**Índice:**

- Art.7.1.- DEFINICIÓN.
- Art.7.2.- CONDICIONES GENERALES.
- Art.7.3.- DIVISIÓN.
- Art.7.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.
- Art.7.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-1: CONJUNTO HISTÓRICO.
7.5.1.- *Definición*
7.5.2.- *Ordenación*
7.5.3.- *Usos y compatibilidades.*
7.5.4.- *Condiciones de edificación.*
7.5.5.- *Condiciones ambientales.*
- Art.7.6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-2: CONJUNTO HISTÓRICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA IGLESIA.
7.6.1.- *Definición.*
7.6.2.- *Ordenación.*
7.6.3.- *Usos y compatibilidades.*
7.6.4.- *Condiciones de edificación*
- Art.7.7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-3: NUEVO SUELO URBANO.
7.7.1.- *Definición.*
7.7.2.- *Ordenación.*
7.7.3.- *Usos y Compatibilidades.*
7.7.4.- *Condiciones de Edificación.*
- Art.7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.4: SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS
7.8.1.- *Definición.*
7.8.2.- *Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.*
- Art.7.9.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.5: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
7.9.1.- *Definición.*
7.9.2.- *Grados.*
7.9.3.- *Condiciones de parcelación.*
7.9.4.- *Edificaciones e instalaciones permitidas.*
- Art.7.10.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.6: RED VIARIA.
7.10.1.- *Definición.*
7.10.2.- *Condiciones específicas.*
7.10.3.- *Condiciones de uso.*
- Art.7.11.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.7: INDUSTRIAL LA CITRICA.
7.11.1.- *Definición.*
7.11.2.- *Ordenación, usos y condiciones de edificación.*
- Art.7.12.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.8:INDUSTRIAL CEMENTERA
7.12.1.- *Definición.*
7.12.2.- *Ordenación, usos y condiciones de edificación.*
- Art.7.13.- UNIDADES DE EJECUCION.

capítulo 7º:**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO****Art.7.1.- DEFINICIÓN.**

Son las condiciones particulares, que junto con las generales que se establecen en estas Normas, señalan el régimen a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art.7.2.- CONDICIONES GENERALES.

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.
2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.
3. Cualquiera que sea la ordenanza de aplicación y con el único objeto de ocultar medianerías, se autorizará con carácter excepcional, y previa justificación expresa en el proyecto de obras, un incremento de la edificabilidad, inferior al 25 % del asignado por la ordenanza a la parcela, así como el incremento de la altura y la modificación de los retranqueos para adecuar la nueva construcción al objetivo mencionado.
4. En el caso de que la parcela a edificar tenga fachada a un vial cuya titularidad no sea municipal o cuya urbanización no se haya ejecutado, no tendrá la consideración de solar y, por lo tanto, no podrán otorgarse licencias de obras

hasta que se encuentre satisfecha la primera condición y se avale el 100 % del importe de ejecución de la urbanización.

Art.7.3.- DIVISIÓN.

En función de los objetivos diferentes que las Normas Subsidiarias persiguen en cada lugar, y de su uso característico, el suelo urbano se ha dividido en varias zonas:

Zona 1:	Conjunto Histórico.
Zona 2:	Conjunto Histórico de Especial Protección de la Iglesia.
Zona 3:	Nuevo Suelo Urbano.
Zona 4:	Sistema General de Dotaciones Comunitarias
Zona 5:	Sistema General de Espacios Libres Públicos.
Zona 6:	Red Viaria.
Zona 7:	Industrial La Citrica
Zona 7:	Industrial La Cementera

Art.7.4.- SITUACIONES TRANSITORIAS.

Los propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento y ocupación se hubieran efectuado de acuerdo con la Normativa anterior, los mantendrán hasta que se proceda a la sustitución del edificio, en cuyo momento les será de aplicación el nuevo régimen jurídico urbanístico de estas Normas Subsidiarias. Las parcelas con edificaciones que hayan materializado su ocupación y posición de acuerdo con la normativa anterior y no hayan agotado la edificabilidad que les concede la presente normativa podrán consumirla de acuerdo con los parámetros de las nuevas ordenanzas que les puedan ser de aplicación.

Art.7.5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-1: CONJUNTO HISTÓRICO.**7.5.1.- Definición**

Zona consolidada por la edificación en su totalidad con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Abarca el recinto histórico de GADOR.

Los objetivos de la intervención alcanzan aquí el mayor grado de complejidad, por cuanto han de permitir la conservación de edificios, manteniendo y potenciando usos propios del centro, a la vez que resolviendo los problemas de congestión producidos por usos que podrían muy bien localizarse en otras áreas no centrales.

7.5.2.- Ordenación

- a. Se fija como sistema de ordenación en todo el ámbito del casco antiguo de GADOR, el de alineaciones de vial, y su unidad básica será la Manzana Cerrada Alineada (MCA).
- b. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en los planos.
- c. Toda parcela existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas, es edificable individualmente.
- d. Todo proyecto de obras habrá de tener en cuenta la importancia de los elementos de urbanización en la configuración de los espacios públicos que definen la zona, tales como la pavimentación, la definición de rasantes respecto de la edificación, el alumbrado público, el mobiliario urbano, jardinería y arbolado, rótulos comerciales y similares, etc...

Se podrán ejecutar obras de restauración, mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, ampliación y reestructuración. Asimismo podrán realizarse demoliciones, de edificios no catalogados, previa justificación suficiente en el proyecto.

7.5.3.- Usos y compatibilidades.

La regulación de usos en el área central de GADOR tiene como objetivo contribuir a la revitalización de la zona, manteniendo o recuperando las actividades arraigadas y la residencia, cuyo carácter de centralidad las convierte en elementos fundamentales de la estructura urbana. Por ello, la regulación que en esta zona se establece, incorpora el mayor grado de complejidad y casuística normativa.

- El uso característico es el Residencial en todas sus categorías.
- En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo, el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Categoría Primera.

A los efectos de aplicación de las Normas se entiende por "Usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y, como mínimo, cuando es ello preceptivo, posean licencia de apertura y alta en el impuesto de actividades económicas.

- Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:

- Cambio de una actividad en un edificio.
- Sustitución de edificios.
- Edificios de nueva planta.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguiente:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIAL	Ordinario	En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo.
	Aparcamiento	En Categoría 11, en planta baja e inferiores a la baja.

7.5.4.- Condiciones de edificación.

- Parcela mínima: 100 m². Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas inscritas previamente a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y aquellas otras que reúnan la condición de resto de manzana.
- Ocupación máxima: 100%
- Altura y máximo número de plantas:

- La altura máxima permitida, con carácter general, será dos (2) plantas o 7 m. Cuando la edificación colindante tenga una altura superior a dos plantas y genere una medianería, se autorizará con carácter excepcional, y previa justificación expresa en el proyecto de obras, un incremento de la edificabilidad, inferior al 25 % del asignado por la ordenanza a la parcela, así como el incremento de la altura y la modificación de los retranqueos para adecuar la nueva construcción y ocultar la medianería preexistente. Nunca se crearán medianerías en la tercera planta (o superiores), por lo se establece un retranqueo obligatorio mínimo, para esta planta, de tres metros a los linderos colindantes, debiéndose tratar el paramento retranqueado con las mismas condiciones de huecos y calidad que las fachadas.
- Las plantas (3ª o 4ª) que pudieran construirse al amparo de la excepción establecida en el epígrafe anterior deberán retranquearse tres metros de las alineaciones exteriores. Se tratará como falsa fachada la medianera que no pudiera ocultarse por razón de este retranqueo.
- En las calles Avenida de Andalucía, La Paz y plaza del Barranquillo (según plano) se delimitan zonas, señaladas en los planos de ordenación con el grafismo (IV), en las que se autoriza una altura máxima de cuatro (4) plantas o 13 m. Nunca se crearán medianerías permanentes en la cuarta planta, para ello se establece un retranqueo, para esta planta, de tres metros a los linderos, alineaciones y límites de cambio de condiciones de ordenanza respecto de los cuales pudiera generarse la medianería. El paramento retranqueado deberá recibir un tratamiento con las mismas condiciones de huecos y calidad que las fachadas.
- Estos parámetros y criterios no afectan a la altura de los edificios preexistentes, que se respetan en cualquier caso. No obstante, en los casos de ampliación de volumen o techo edificable, en la sustitución y en la nueva

construcción, se habrán de observar las determinaciones del presente capítulo.

- Con el fin de conseguir uniformidad de cornisas, se autoriza en cada planta hasta una altura máxima de 4,50 m. (cuatro metros y medio), siempre que esté justificado para este fin por la altura de las edificaciones del entorno.
- Cuando la edificación que se pretenda construir, sea colindante con algún edificio inventariado, su altura y elementos de fachada se adaptarán a los del edificio catalogado, no pudiendo sobrepasar a la altura de cornisa o altura máxima del edificio catalogado y adaptando las alturas de piso de forma que los zócalos, remates, huecos, líneas de forjado, etc., compongan unas con otras.

4. Edificabilidad máxima :

- 2.00 m²techo/m²parcela neta; parcelas cuya altura máxima sea dos plantas / 7 m.
- 3.40 m²techo/m²parcela neta; parcelas cuya altura máxima sea cuatro plantas / 13 m.

5. Condición de aparcamiento: será obligatorio disponer en la parcela objeto de la edificación de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida.

7.5.5.- Condiciones ambientales.

A) Determinaciones Generales.

- El diseño de la edificación deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sistematizando la relación

que liga la tipología edificatoria con el diseño de fachada, prevaleciendo dichas constantes sobre el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptar a la forma y tipo edificatorio.

- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.
- Todas las fachadas de edificación, o paramentos exteriores, tanto si dan a vía pública como a patios, o si se trata de medianerías surgidas como consecuencia de las diferencias de altura, retranqueos, profundidad o cualquier otra, deberán diseñarse considerando los criterios antes mencionados, y su acabado será como el de la fachada principal. En los patios, la composición de huecos será libre.
- La unidad mínima de referencia tipológica será la manzana que contiene la parcela, más las adyacentes que den frente a la misma o mismas vías públicas. El objetivo que se pretende es el de establecer un criterio homogéneo y uniforme de dichas unidades.
- Los alzados del proyecto se presentarán conjuntamente a los de las fachadas de los edificios colindantes para justificada su integración urbana. En el caso de decoración de fachadas de locales en planta baja se presentará con el alzado de todo el edificio completo.

B) Determinaciones específicas.

- a) Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

- b) Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos de la unidad de referencia, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.
- c) Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose, en consecuencia los cuerpos salientes cerrados. Se exceptúan los miradores, los cuales, si son acristalados, podrán presentar un resalto a partir del antepecho, de 15 cm., y su cubierta podrá ser independiente del forjado superior. El citado antepecho cumplirá con las condiciones establecidas para los balcones.
- d) Asimismo, se prohíben los cuerpos salientes, a excepción de los balcones, que sobresalgan más de 30 cm., en calles de ancho igual o inferior a 4 m., y 45 cm., en calles de anchura superior. En cualquier caso no superarán los 5 cm. si su altura desde la rasante es inferior a 3 m.
- e) Los balcones deberán separarse como mínimo 0,60 m., de las medianerías.
- f) Las losas o balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente, tendrán un canto máximo de 15 cm., en los bordes.
- g) Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.
- h) Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.
- i) La Planta Baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos estarán separados 0,60 m., como mínimo, de las medianeras.
- j) Salvo en aquellos puntos en que las Normas indiquen lo contrario, se mantendrán las alineaciones existentes,. El paramento al descubierto que dé a espacios afectos al uso y dominio público, surgido por retranqueo de edificaciones anteriores a las Normas se considerará fachada a todos los efectos, debiendo tratarse con análogo diseño e idénticos materiales a la fachada principal.
- k) Se permite todo tipo de materiales en fachadas, siempre que se justifique su composición con el entorno. Especial cuidado se tendrá con los aplacados, muros cortina y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada por todo el paño de fachada, sino como elementos que son, de composición de los macizos, adornos, resaltes, etc.
- l) Se resolverán cuidadosamente los "bordes" del edificio: arranque, vuelos, remates, esquinas, portales, encuentros con los colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.
- m) Los anuncios publicitarios, se diseñarán cuidadosamente, presentando propuestas de Rótulos, Logotipo, Marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la Licencia de Apertura, así como marquesinas y toldos móviles, elementos de iluminación etc., que deberán justificada claramente su integración de entorno. Cualquier rótulo publicitario se realizará con letras sueltas, y el soporte, de existir deberá permitir la percepción del plano de fachada, sin interrumpirlo.
- n) Previamente a la solicitud de Licencia de Obras se presentará documentación gráfica (fotografías, fotomontajes, perspectivas, etc.) del conjunto conformado, como mínimo por la manzana, según se determina en la reglamentación de solicitud de licencia de Obras relacionadas con el Patrimonio Arquitectónico.

Art.7.6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-2: CONJUNTO HISTÓRICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA IGLESIA.

7.6.1.- Definición.

Esta ordenanza se aplicará en el recinto así delimitado en los planos de ordenación. El objetivo de esta normativa es preservar la armonía del conjunto arquitectónico vinculado a la Iglesia, así como mantener la accesibilidad visual a la misma y la identidad de sus panorámicas.

7.6.2.- Ordenación.

Se aplicará lo establecido para la Zona 1: Conjunto Histórico

7.6.3.- Usos y compatibilidades.

Se aplicará lo establecido para la Zona 1: Conjunto Histórico.

7.6.4.- Condiciones de edificación

Se aplicará lo establecido para la Zona 1, Conjunto Histórico, con las siguientes particularidades:

- Las limitaciones establecidas en el la ficha reguladora correspondiente a la inscripción en el catalogo general del patrimonio historico andaluz de la Iglesia Parroquial de la Virgen del Rosario y su entorno (ver catalogo).
- Todos los parámetros de la ordenanza se condicionan a la preservación de la armonía del conjunto arquitectónico vinculado a la Iglesia, así como a mantener la accesibilidad visual a la misma y sus vistas panorámicas.

- Deberá justificarse expresamente en el proyecto la armonía de la nueva edificación con el entorno delimitado por la ordenanza.

Art.7.7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-3: NUEVO SUELO URBANO.

7.7.1.- Definición.

- 1) Comprende las áreas semiconsolidadas de los núcleos urbanos o contiguas a los cascos antiguos, que tienen vocación de compactación en coherencia con ellos.
- 2) El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios.
- 3) La edificación alterna las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares y cuyo tejido heterogéneo produce el tránsito entre el casco urbano y las áreas de desarrollo menos densas.

Se podrán ejecutar toda clase de obras en los edificios, incluidas en este ámbito tanto las de demolición como de nueva edificación.

7.7.2.- Ordenación.

La posición de la edificación vendrá definida por las alineaciones exteriores fijadas en los planos. En cuanto a la posición respecto a la alineación exterior, se establece con carácter general el adosamiento a la misma.

Se podrán autorizar retranqueos a cualquiera de las alineaciones en el caso de que no se originen medianerías vistas de carácter permanente y con unas dimensiones

mínimas de tres metros. Esta circunstancia deberá justificarse expresamente en el proyecto.

7.7.3.- Usos y Compatibilidades.

El uso característico es el Residencial en todas sus categorías.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

TERCIARIO	Comercio	En Categoría 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
	Hotelero	En Categoría 6ª y 7ª en edificio exclusivo
	Centros de Reunión	En Categoría 9ª, en planta baja y en edificio exclusivo En Categoría 10ª en edificio exclusivo
	Oficinas	En todas sus Categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
DOTACIONAL		En todas sus categorías, en planta baja e inferiores a la baja y en edificio exclusivo
INDUSTRIA	Ordinaria	En Categoría 1ª, en planta baja e inferiores a la baja En Categoría 2ª en edificio exclusivo
	Aparcamiento	En Categoría 11, en planta baja e inferiores a la baja.

7.7.4.- Condiciones de Edificación.

- Parcela mínima: 100 m². Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas inscritas previamente a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y aquellas otras que reúnan la condición de resto de manzana.

- Ocupación máxima: 100%

- Altura y máximo número de plantas:

- La altura máxima permitida, con carácter general, será tres (3) plantas o 10 m. Nunca se crearán medianerías permanentes en la tercera planta, para ello se establece un retranqueo, para esta planta y cuando sea necesario, de tres metros a los linderos, alineaciones y límites de cambio de condiciones de ordenanza respecto de los cuales pudiera generarse la medianería. El paramento retranqueado deberá recibir un tratamiento con las mismas condiciones de huecos y calidad que las fachadas.
- En las manzanas señaladas en los planos de ordenación con el grafismo (IV), se autoriza una altura máxima de cuatro (4) plantas o 13 m. Nunca se crearán medianerías permanentes en la cuarta planta, para ello se establece un retranqueo, para esta planta y cuando sea necesario, de tres metros a los linderos, alineaciones y límites de cambio de condiciones de ordenanza respecto de los cuales pudiera generarse la medianería. El paramento retranqueado deberá recibir un tratamiento con las mismas condiciones de huecos y calidad que las fachadas.
- Estos parámetros y criterios no afectan a la altura de los edificios preexistentes, que se respetan en cualquier caso. No obstante, en los casos de ampliación de volumen o techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, se habrán de observar las determinaciones del párrafo anterior.

4. Edificabilidad máxima :

- 2.50 m²techo/m²parcela neta; parcelas cuya altura máxima sea tres plantas / 10 m.
- 3.40 m²techo/m²parcela neta; parcelas cuya altura máxima sea cuatro plantas / 13 m.

5. Condición de aparcamiento: será obligatorio disponer en la parcela objeto de la edificación de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida.**Art.7.8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.4: SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS.**7.8.1.- Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto religioso, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

7.8.2.- Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.

Corresponde a las zonas así calificadas en las Normas Subsidiarias.

- Parcela mínima

La superficie de parcela será la necesaria según la legislación sectorial específica de acuerdo al uso concreto que se proponga.

- Condiciones de ocupación.

La edificación no podrá sobrepasar una ocupación máxima del 100%.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, si ello es posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

- Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad será la necesaria según la legislación sectorial específica de acuerdo al uso concreto que se proponga.

- Altura de la edificación.

Tres plantas, igual o menor a 12 metros de altura (3 plantas/ 12 m.)

Para el solar en el que se ubica el ayuntamiento se establece una altura máxima de cuatro plantas o menor de 16 m. (4 plantas/16 m.)

Por otra parte, los usos dotacionales incluidos en las restantes zonas o resultantes del desarrollo de las figuras de planeamiento correspondientes para el suelo urbanizable, quedan reguladas íntegramente por lo expuesto en la presente sección normativa.

Art.7.9.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.5: SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

7.9.1.- Definición.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

7.9.2.- Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos Grados:

Grado 1º: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano. Sus dimensiones son tales que permiten inscribir un círculo 30 m de diámetro

Grado 2º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras y peatonales ajardinadas. Sus dimensiones son tales que no es posible inscribir un círculo 30 m de diámetro

7.9.3.- Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

7.9.4.- Edificaciones e instalaciones permitidas.

• **Condiciones de posición:**

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 1º, edificaciones provisionales o ligeras tales como Kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten asimismo en este Grado, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc...).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación en cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el grado 1º no se autoriza la apertura a estos espacios de ventanas o cualquier tipo de huecos, ni el establecimiento de servidumbre alguna en tanto no se urbanice el mismo, condicionándose en ese momento las autorizaciones a la ordenación realizada. En los ya urbanizados se resolverán las autorizaciones mediante un estudio de detalle redactado de oficio por el Ayuntamiento.

En el Grado 2º solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, Kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

En el Grado 2º que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso peatonal o rodado a Fincas privadas y abrir huecos y ventanas a suelos calificados como grado 2º.

En el Grado 1º, en el caso de que la dimensión mínima sea inferior a 7 m. podrán, a criterio municipal, aplicarse las condiciones correspondientes al Grado 2º.

• **Condiciones de uso:**

En el Grado 1º el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo Categoría 16ª en situación al aire libre.

En el Grado 2º los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección Categorías 4ª y 5ª, respectivamente.

Art.7.10.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.6: RED VIARIA.

7.10.1.- Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

7.10.2.- Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas

telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2. y una altura máxima de 3,00 mts. por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

En tanto permanezca la titularidad privada de estos espacios se autorizará el vallado de los mismos, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el Código Civil.

7.10.3.- Condiciones de uso.

El Uso Característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección Categoría 4ª y en su Clase Jardines en Categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

Art.7.11.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.7: INDUSTRIAL, LA CITRICA.**7.11.1.- Definición.**

Es el área adscrita a la instalación industrial "CÍTRICOS DE ANDARAX, S.A.".

7.11.2.- Ordenación, usos y condiciones de edificación.

1. Parcela mínima: se considera indivisible la parcela delimitada como suelo edificable.

1. Ocupación máxima: 100%

2. Altura y máximo número de plantas: La altura máxima permitida, con carácter general, será tres (3) plantas o 15 m.

3. Edificabilidad máxima : $2. \text{m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{parcela neta}}$

4. Se considera como uso exclusivo el industrial vinculado directamente a la manipulación, comercialización y envasado de productos hortofrutícolas y sus derivados así como a su manipulación y transporte.

5. Condición de aparcamiento: será obligatorio disponer en la parcela objeto de la edificación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Art.7.12.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU.8: INDUSTRIAL, LA CEMENTERA.**7.12.1.- Definición.**

Es el área adscrita a la Instalación de fabricación de cemento.

7.12.2.- Ordenación, usos y condiciones de edificación.

1. Parcela mínima: se considera indivisible la parcela delimitada como suelo urbano.

2. Ocupación máxima: 100%

3. Altura y máximo número de plantas: La altura máxima permitida, con carácter general, será tres (3) plantas o 15 m. En cualquier caso se podrán autorizar alturas mayores justificadas por las necesidades de la actividad de fabricación de cemento.

4. Edificabilidad máxima : $2. \text{m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ para usos terciarios vinculados a la explotación cementera. Para las instalaciones fabriles no se determina limite de edificabilidad.

5. Condición de aparcamiento: será obligatorio disponer en la parcela objeto de la edificación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida de edificación de uso fabril, técnico o administrativo.

6. Se considera como uso exclusivo el industrial vinculado directamente a la fabricación de cemento y sus derivados así como a su manipulación y transporte.

7. Los proyectos de obras que se tramiten en este ámbito deben incluir un estudio específico de microlocalización y atenuación de su impacto paisajístico.

7.13.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A los efectos definidos en los artículos 105 y siguientes de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a la definición de 4 unidades de ejecución.

El aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90 % del aprovechamiento lucrativo o resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente para todas las áreas de reparto.

En la memoria de gestión se adjuntan las fichas reguladoras de las unidades de ejecución.

Capítulo 8º

Normas particulares para el Suelo No Urbanizable.

CAPITULO 8º: NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**Indice**

Art.8.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Art.8.2.- DISPOSICIONES GENERALES

8.2.1.- *Conceptos y tipos.*

8.2.2.- *Concurrencia de normativas.*

8.2.3.- *Superposición de protecciones.*

8.2.4.- *Normas de aplicación subsidiaria.*

8.2.5.- *Usos autorizados.*

Art.8.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-1 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL ; de CAUCES.

Art.8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-2 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; de VIAS PECUARIAS.

Art.8.5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-3 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; de AREAS ARQUEOLOGICAS.

Art.8.6.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-4, de ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL; SIERRA de GADOR (CS-11)

Art.8.7.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-5, de ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL; DESIERTO de GERGAL-TABERNAS (PS-1)

Art.8.8.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-6 de ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; VEGA BAJA DEL ANDARAX.

Art.8.9.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU -7 HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Art.8.10.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL SNU-8 POR RAZONES ESTRUCTURALES DEL MUNICIPIO

8.11.- DISPOSICIONES BASICAS DE USO Y EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

8.12.- SEGREGACIONES.

8.13.- PARCELACIONES AGRARIAS.

8.14.- CONSERVACION, RECONSTRUCCION, REHABILITACION Y AMPLIACION DE EDIFICACIONES.

8.14.1.- Reconstrucción de edificaciones.

8.14.2.- Rehabilitaciones y ampliaciones.

8.15.- DEFINICION DE RIESGO DE INDUCCION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

8.16.- DETERMINACIONES SOBRE EL REGIMEN PARCELARIO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.

8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.

8.17.3.- Balsas.

8.17.4.- Almacenes agrícolas.

8.17.5.- Alojamiento para trabajadores temporales.

8.18.- DETERMINACIONES SOBRE LAS CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

8.19.- ACTIVIDADES DE INTERVENCION SINGULAR.

capítulo 8º:**NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE****Art.8.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.**

Constituyen el suelo no urbanizable (SNU), según establece el artículo 46 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aquellos terrenos del término municipal que:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que

establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

El SNU queda dividido en las siguientes categorías:

A.- Suelos de Especial Protección por Legislación Específica:

- *SNU-1: CAUCES y ZONAS INUNDABLES.*
- *SNU-2: VIAS PECUARIAS.*
- *SNU-3: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.*
- *SNU-4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; SIERRA DE GADOR (CS-11).*
- *SNU-5 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; DESIERTO GERGAL-TABERNAS (PS-1)*
- *SNU-6 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; VEGA DEL ANDARAX*

C.- Suelos de Hábitat Rural Diseminado:

- *SNU-7 DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.*

D.- Suelos de improcedente transformación.

- *SNU-8: por RAZONES ESTRUCTURALES DEL MUNICIPIO.*

Art.8.2.- DISPOSICIONES GENERALES.

8.2.1.- Conceptos.

Al SNU le es de aplicación la Normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger.

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de SNU de especial protección son los definidos en los planos de Estructura General del Territorio y Ordenación del Suelo Urbanizable y No Urbanizable (Escala 1/10.000) o los relacionados con elementos sectoriales concretos.

8.2.2.- Concurrencia de normativas.

Este tipo de ordenación se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la Legislación de Carreteras, Vías pecuarias, Caminos rurales, Aguas, Minas, Montes, Patrimonio Histórico-Artístico, Medio Ambiente, etc.

En las proximidades de vías pecuarias, se aplicará la exigencia relativa a la necesidad de acompañar a las solicitudes para realizar obras o instalaciones la documentación acreditativa del deslinde.

A las áreas del territorio que queden afectadas simultáneamente por dos o más ordenanzas o afecciones les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellas.

8.2.3.- Normas de aplicación subsidiaria.

Para los usos y actividades autorizados en las diversas ordenanzas pero no regulados expresamente por estas, se estará, subsidiariamente, a lo establecido para el SNU-8, Por razones Estructurales del Municipio.

Se someterán al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía aquellas situaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales tales como cambios de uso y aprovechamiento, en aplicación de lo establecido en la Ley 2/1992 , Forestal de Andalucía, y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

8.2.4.- Regulación de usos.

La regulación del Suelo No Urbanizable es la señalada en el artículo 52 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y específicamente la siguiente:

I.- En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las presentes normas, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el siguiente epígrafe.

II.- En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- a) Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente

destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no deben encontrarse prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia.

- b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por las Normas Subsidiarias, sean consecuencia de:
 - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
 - Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
 - La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- c) Las obras de conservación, rehabilitación, reforma y ampliación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Los usos, obras, construcciones o instalaciones autorizados en las presentes normas.

- e) La ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- f) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

8.2.5.- Régimen del suelo.

Los actos autorizados en el artículo 8.2.4 estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan la clasificación de suelo no urbanizable.

El trámite de autorización será el establecido en el artículo 52.2 de la Ley 7/2.002.

Se exceptúan de la regulación anterior aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

En los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, llevados a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por las presentes normas y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y en la licencia.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras, excluida la maquinaria y equipos, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas los apartados II.a y III del artículo 8.2.4, se establece una prestación compensatoria que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. Esta prestación compensatoria tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en los párrafos anteriores.

Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Para las distintas categorías las presentes normas han establecido una regulación de usos.

ART.8.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-1 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; DE CAUCES.

1. Delimitación

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los cauces, por su condición de Dominio Público, y la zona de servidumbre en el caso de encontrarse deslindada. Asimismo se clasifica también la zona definida como inundable en los correspondientes planos de ordenación.

La Confederación Hidrográfica del Sur, de oficio o a instancia de los interesados, procederá a la delimitación de las zonas afectadas por las máximas avenidas con período de retorno de 500 años, considerándose los terrenos incluidos en las mismas como áreas inundables.

En caso de no encontrarse delimitadas se definirá una zona de protección mediante dos líneas paralelas al cauce y a 100 mts. de los límites del álveo. Para cualquier actividad constructiva o urbanística que se pretenda realizar en la mencionada franja de protección será preceptivo y vinculante el informe de la Confederación Hidrográfica del Sur.

2. Usos autorizados.

En los cauces públicos exclusivamente las obras de encauzamiento y protección de los mismos.

En la zona inundable los autorizados para el SNU-7, Terrenos Agrícolas, que se encuentren directamente vinculados a la explotación agrícola o ganadera salvo los residenciales.

También se autorizan aquellos declarados de interés público que justifiquen su condición de no inundables.

3. Prohibiciones

Quedan prohibidas cuantas actividades sean susceptibles de dificultar o modificar el desagüe natural de las aguas en los cauces públicos. Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por estas Normas cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

ART.8.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-2 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; DE VIAS PECUARIAS.

1. Definición

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias y así grafiadas en la cartografía de ordenación.

Su naturaleza es la de Dominio Público de la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento.

Las vías pecuarias que discurren, total o parcialmente, por el término municipal son las siguientes:

1. Cañada de Enix

Longitud: 2.000 m.
Anchura Legal : 70 m.
Dirección : NO.a SE

2. Cordel de la Campita.

Longitud: 3.500 m.
Anchura Legal : 37,61 m.
Dirección : N. a O.

3. Vereda de Santa Fé a Rioja.

Longitud: 8.000 m.
Anchura Legal : 20,89 m.

4. Vereda de Puente Mocho

Longitud: 7.000 m.
Anchura Legal : 20,89 m.
Dirección : O. a E.

5. Vereda de Los Conejos

Longitud: 4.000 m.
Anchura Legal : 20,89 m.
Dirección : NO.a SE

6. Colada de Santa Cruz.

Longitud: 8.000 m.
Anchura Legal : 10 m.

2. Prohibiciones

Quedan prohibidas cuantas actividades sean susceptibles de afectar u ocupar la vía pecuaria.

Quedan expresamente fuera de ordenación por estas Normas cuantas instalaciones o edificaciones afecten a las vías pecuarias y no cuentan con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. En estas edificaciones y construcciones queda prohibido cualquier tipo de actuación.

3. Legislación Aplicable

El régimen aplicable a las vías pecuarias será el previsto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento.

Art.8.5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-3 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; de ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.

1. Delimitación

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que son parte integrante del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Regulación.

Será de aplicación a estos terrenos la legislación sectorial correspondiente protectora del Patrimonio Histórico-artístico, distinguiéndose consecuentemente, tres núcleos de intensidad en la protección de acuerdo con las determinaciones establecidas por el órgano autonómico competente. Se requiere para cualquier actuación el informe de la administración sectorial competente.

3. Ordenación.

Será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con carácter previo a cualquier actuación urbanística o movimiento de tierras que pueda afectar a los referidos terrenos.

Dicha Administración, antes de otorgar la autorización, podrá ordenar la realización de prospecciones, y en su caso, excavaciones arqueológicas en los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Asimismo, será de aplicación a estos terrenos, con carácter básico, lo dispuesto en el capítulo 6 de las presentes normas.

Subsidiariamente serán de aplicación las condiciones de usos y edificación señalados para la ordenanza SNU-8.

Asimismo se establece el siguiente régimen de protección.

En las áreas de protección 1, todas las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter irremplazable deberán contar con la autorización de la Administración competente.

En las áreas de protección 2, se considera necesario que, para acometer obras o realizar movimientos de tierra en estas zonas, se solicite informe a la Delegación de Cultura de Almería.

Los yacimientos arqueológicos inventariados, y sus correspondientes niveles de protección son los siguientes:

<i>yacimiento</i>	Nivel de Protección
Zona Arqueológica de Los Millares. (B.I.C.) <i>Incluye los fortines F-5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.</i>	Area de protección 1
El Castillejo (B.I.C.)	Area de protección 1
Cuevas de Huechar II	Area de protección 2
Camino del Menor o Cerro de las Yegüas.	Area de protección 2
Quiciliana.	Area de protección 2
Tajos Coloraos	Area de protección 2
Rambla del Ciscarejo.	Area de protección 2
Cuevas de Huechar I	Area de protección 2
Loma de los Mudos	Area de protección 2
Llanos de Retamar.	Area de protección 2
Llanos de Regina.	Area de protección 2
Marchal de Araoz.	Area de protección 2

Art.8.6.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; SIERRA DE GADOR (CS-11).

1. Ámbito.

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Estructura General del Territorio que acompañan a las presentes Normas. Estas zonas son consideradas como merecedoras de especial preservación por su vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia.

2. Usos y Ordenación.

La regulación de estos espacios será la determinada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan Especial de Protección del Medio Físico para el espacio, CS-11 (Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 7 de Julio de 1.986).

La regulación de usos prohibidos y autorizados se resume en el cuadro I que se adjunta al final del artículo 8.8.

A los efectos establecidos en los epígrafes:

- m) Areas para la implantación de ganadería estabulada.
- n) Zonas susceptibles de implantación de actividades turístico recreativas.
- ñ) Areas aptas y areas no adecuadas para la instalación de vertederos y depósitos de residuos.

- o) Areas donde convenga regular mediante plan especial el desarrollo de actividades extractivas.

del apartado 1 del anexo II se establece lo siguiente:

- Se considera todo el suelo correspondiente a esta categoría apto para el establecimiento de las actividades enumeradas en los epígrafes m) y n).
- Las actividades incluidas en el epígrafe o) se limitan al area autorizada para la instalación cementera.
- No se autoriza la actividad correspondiente al epígrafe ñ) dado que ya existe una instalación para este uso (instalación de interes pluricomarcal) en funcionamiento.

La normativa de aplicación a los usos autorizados es la correspondiente al SNU-8, señalándose expresamente como prohibida la edificación residencial aislada de nueva planta.

Independientemente de lo anterior cualquier actuación o actividad sometida a licencia de obras requerirá de la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, autorización cuyo sentido será vinculante para la resolución municipal y que podrá denegar los usos inicialmente autorizados en este artículo.

ART.8.7- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-5 DE ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL; DESIERTO GERGA TABERNAS (PS-1).

1. Ámbito.

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Estructura General del Territorio que acompañan a las presentes Normas. Estas zonas son consideradas como merecedoras de especial preservación por su vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia.

2. Usos y Ordenación.

La regulación de estos espacios será la determinada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan Especial de Protección del Medio Físico para el espacio, PS-1 (Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 7 de Julio de 1.986). Asimismo será de aplicación lo establecido, para el Paraje Natural Desierto de Taberna, en la Ley 2/1.989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

La regulación de usos prohibidos y autorizados se resume en el cuadro I que se adjunta al final del artículo 8.8.

A los efectos establecidos en los epígrafes:

- o) Areas para la implantación de ganadería estabulada.
- p) Zonas susceptibles de implantación de actividades turístico recreativas.

- ñ) Areas aptas y areas no adecuadas para la instalación de vertederos y depósitos de residuos.
- o) Areas donde convenga regular mediante plan especial el desarrollo de actividades extractivas.

del apartado 1 del anexo II se establece lo siguiente:

- Se considera todo el suelo correspondiente a esta categoría apto para el establecimiento de las actividades enumeradas en los epígrafes m) y n).
- Las actividades incluidas en el epígrafe o) se encuentran prohibidas.
- No se autoriza la actividad correspondiente al epígrafe ñ) dado que ya existe una instalación para este uso (instalación de interes pluricomarcal) en funcionamiento.

La normativa de aplicación a los usos autorizados es la correspondiente al SNU-8. Independientemente de lo anterior cualquier actuación o actividad sometida a licencia de obras requerirá de la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, autorización cuyo sentido será vinculante para la resolución municipal y que podrá denegar los usos inicialmente autorizados en este artículo.

Art.8.8.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-6 DE ESPECIAL PROTECCION SECTORIAL; VEGA DEL ANDARAX (AG-18).

1. Ambito.

Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

2. Usos y Ordenación.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan Especial de Protección del Medio Físico para el espacio, AG-18 (Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 7 de Julio de 1.986).

La regulación de usos prohibidos y autorizados se resume en el cuadro I que se adjunta al final del artículo 8.8.

A los efectos establecidos en los epígrafes:

- q) Areas para la implantación de ganadería estabulada.
- r) Zonas susceptibles de implantación de actividades turístico recreativas.
- ñ) Areas aptas y areas no adecuadas para la instalación de vertederos y depósitos de residuos.
- o) Areas donde convenga regular mediante plan especial el desarrollo de actividades extractivas.

del apartado 1 del anexo II se establece lo siguiente:

- Las actividades incluidas en el epígrafe m), n) y o) se encuentran prohibidas en las zonas declaradas como inundables y autorizables en el resto.
- No se autoriza la actividad correspondiente al epígrafe ñ) dado que ya existe una instalación para este uso (instalación de interes pluricomarcal) en funcionamiento.

La normativa de aplicación a los usos autorizados es la correspondiente al SNU-8.

Independientemente de lo anterior cualquier actuación o actividad sometida a licencia de obras requerirá de la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, autorización cuyo sentido será vinculante para la resolución municipal y que podrá denegar los usos inicialmente autorizados en este artículo.

Se prohíbe expresamente la instalación de invernaderos o de cualquier técnica que implique el abrigo de los cultivos, independientemente del material utilizado.

Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos ubicados n el medio rural se autorizan en las condiciones establecidas en la norma 39.3.h) del PEPMF que prescribe lo siguiente.

Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que se encuentre vinculada se sitúa a menos de 2 km. De un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención a las necesidades normales de la explotación.

		PS	CS	AG
1.- ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS				
1.1	Tala de arboles (conservación)	5/3/1	5/3/1	5/3/1
1.2	Tala de arboles (transformación de uso)	x	5/4/1	5/4/1
1.3	Cercas o vallados de carácter cinegetico	5/3/1	5/3/1	5/3/1
1.4	Desmontes, aterrazamientos y rellenos.	x	5/4/1	5/4/1
1.5	Obras de captación de aguas	5/3/1	5/3/1	5/1
1.6	Obras e instalaciones anejas a la explotación	x	3/1	1
1.7	Instalaciones de primera transformación de productos	x	3/2/1 ^a	3/2/1 ^a
1.8	Instalación de invernaderos	x	x	x
1.9	Estabulación de ganado; granjas avícolas	x	4/2/1 ^a	4/2/1 ^a
1.10	Construcción de piscifactorias	---	---	---
1.11	Obras y cultivos marinos	---	---	---
1.12	Infraestructuras de servicios a la explotación	4/1	4/1	1
1.13	Vertederos de residuos agrícolas	---	---	---
2.- ACTUACIONES RELACIONADAS CON LOS RECURSOS MINEROS.				
2.1	Extracción de arenas	x	5/4/2/1 ^a	x
2.2	Salinas	---	---	---
2.3	Extracciones mineras a cielo abierto	x	5/4/2/1 ^a	x
2.4	Extracciones mineras subterráneas	x	5/4/2/1 ^a	x
2.5	Instalaciones anejas a la explotación	x	5/4/2/1 ^a	x
2.6	Infraestructuras de servicio	x	5/4/2/1 ^a	x
2.7	Vertidos de residuos mineros	x	5/4/2/1 ^a	x
3.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES				
3.1	Almacén de productos no primarios	x	4/2/1 ^a	4/2/1 ^a
3.2	Industrias incompatibles con el medio urbano	x	x	x
3.3	Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	x	x	4/2/1 ^a
3.4	Infraestructuras de servicio	x	x	4/2/1 ^a
3.5	Vertidos de residuos industriales	x	x	x
4.- ACTUACIONES DE CARÁCTER TURISTICO RECREATIVO				
4.1	Adecuaciones naturalísticas	3/1 ^a	3/1 ^a	3/1 ^a
4.2	Adecuaciones recreativas	3/2/1 ^a	3/2/1 ^a	x

		PS	CS	AG
4.3	Parque rural	x	4/3/2/1 ^a	x
4.4	Instalaciones deportivas en el medio rural	x	4/3/2/1 ^a	x
4.5	Parque de atracciones	x	x	x
4.6	Albergues de carácter social	x	5/4/2/1 ^a	x
4.7	Campamentos de turismo	x	5/4/2/1 ^a	x
4.8	Instalaciones no permanentes de restauración	3/1	1	x
4.9	Instalaciones permanentes de restauración	x	3/2/1 ^a	x
4.10	Uso turístico recreativo en edificación existente	2/1 ^a	2/1 ^a	2/1 ^a
5.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES				
5.1	Construcción y edificación vinculada a la defensa nacional	x	4/2/1 ^a	x
5.2	Centros sanitarios especiales	x	5/4/2/1 ^a	x
5.3	Centros de enseñanza ligados al medio	x	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a
6.- ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL				
6.1	Instalaciones provisionales de ejecución de obra pública	x	5/3/1	5/3/1
6.2	Instalaciones de entretenimiento de la obra pública	x	5/3/1	x
6.3	Instalación de servicio a la carretera	x	5/3/1	5/3/1
6.4	Instalaciones vinculadas a los S.G. de telecomunicación	x	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a
6.5	Instalaciones o construcción de infraestructura energética	x	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a
6.6	Instalaciones o construcción de S.G. de abastecimiento o saneamiento	x	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a
6.7	Viario de carácter general	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a
6.8	Infraestructura marítimo terrestre (tipo A)	---	---	---
6.9	Infraestructura marítimo terrestre (tipo B)	---	---	---
6.10	Obras de protección hidrológica	5/4/2/1 ^a	5/4/2/1 ^a	---
6.11	Aeropuertos y helipuertos	x	x	x
6.12	Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas	x	x	x
6.13	Instalaciones para experimentación industrial	x	5/4/1 ^a	x
7.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS				
7.1	Vivienda ligada a la explotación agrícola	3/1 ^a	x	3/1 ^a
8.- OTRAS INSTALACIONES				
8.1	Soporte de publicidad exterior	x	x	x
8.2	Imágenes o símbolos conmemorativos	x	x	x

x- actuación prohibida

1- acto sujeto a licencia

1^a acto sujeto a licencia previa; aprobación del correspondiente PE o PA

2- declaración de interés público

3- solicitud informe al organismo competente

4- estudio de impacto

5- autorización concesión organismo competente

Art.8.9.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-7 DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.**1.- Ámbito.**

Se incluyen en estas zonas los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.

2.- Régimen Aplicable.

Los núcleos se delimitan en los planos contenidos en la presente normativa.

En este ámbito solo se autoriza la rehabilitación y ampliación de las viviendas existente, siendole de aplicación los siguientes parámetros:

Uso: Residencial

Altura máxima: 7 m. / 2 plantas

Superficie máxima construida: 200 m²

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá establecer las alineaciones necesarias y suficientes para mantener el esquema viario

Con carácter general se autorizan en todo el ámbito de la ordenanza las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones de salubridad, ornato, y seguridad de las edificaciones existentes y el acondicionamiento de sus espacios comunes y de las infraestructuras existentes. Las condiciones estéticas serán las correspondientes a la edificación rural típica de la zona.

Art.8.10.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SNU-8 por RAZONES ESTRUCTURALES DEL MUNICIPIO**1. Ámbito.**

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de las presentes normas.

2.-Usos Autorizados.

Los usos autorizados se categorizan de la siguiente forma:

Categoría I.- Las obras, construcciones o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o análoga de los terrenos y que guarden relación directa y proporcional con la naturaleza y destino de la finca:

- Vallados y cerramientos de las parcelas.
- Invernaderos.
- Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos.
- Balsas.
- Almacenes.
- Alojamiento para trabajadores temporales.
- Vivienda del agricultor.
- Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.
- Otros instalaciones similares.

Categoría II.-Los de necesaria implantación en suelo no urbanizable por excesivo consumo de suelo o por las especiales características de los productos que manipulan o de sus procedimientos fabriles:

- Centros de comercialización y manipulación de la producción agrícola.
- Comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.
- Comercialización, almacenamiento y tratamiento de abonos orgánicos de origen animal.
- Comercialización y almacenamiento de materiales para la construcción de invernaderos con depósitos al aire libre.
- Comercialización y almacenamiento de materiales para la construcción con depósitos al aire libre.
- Comercialización y almacenamiento de productos inflamables o explosivos.
- Comercialización y almacenamiento de productos muy tóxicos.
- Plantas de tratamiento de aridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Centros e instalaciones de investigación y desarrollo agrario.
- Centros e instalaciones docentes y de formación agrícola.
- Instalaciones fabriles.
- Desguaces.
- Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria.
- Otros similares.

Categoría III.- Los vinculados directamente a las infraestructuras de transporte, riego, distribución de electricidad, etc:

- Estaciones de distribución de combustibles sin otras instalaciones vinculadas.
- Estaciones de distribución de combustibles con instalaciones complementarias.
- Instalaciones de mantenimiento y gestión de comunidades de regantes.

- Talleres de reparación de maquinaria y vehículos.
- Otros similares.

Categoría IV.- Equipamientos y servicios de ocio

- Restaurantes y bares.
- Acampadas turísticas.
- Otros similares

Categoría V.- Otras actuaciones

El procedimiento para la autorización de estas obras y construcciones se atenderá a lo previsto en el 8.2.5 de las presentes normas.

3.- Usos Prohibidos.

Aquellos que, no encontrándose incluidos o siendo asimilables a los descritos en el epígrafe anterior, resultaren incompatibles con la conservación del carácter natural y rural de la zona.

4.- Condiciones de Edificación.

En el siguiente cuadro se describen las condiciones de edificación asociados a los diferentes usos :

USO	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m ²)	ALTURA (m)/ Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
CATEGORIA I							
Cerramientos y vallados de parcela							Regulación según artículo 8.17.1
Invernaderos							Regulación según artículo 8.17.2
Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos							Regulación según capítulo 3º
Embalses y depósitos de agua de riego.							Regulación según artículo 8.17.3
Almacenes agrícolas	Aislada o adosada	2 % (1)	4.000	5 / 1	3	-----	El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a alojamiento de trabajadores temporales. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 500 m.
Alojamiento para trabajadores temporales	Aislada o adosada	50 m ² /ha. cultivada (1)	5.000	4 / 1	3	-----	El adosamiento se autoriza exclusivamente a la edificación destinada a almacén agrícola. Las condiciones estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Vivienda del agricultor	Unifamiliar aislada	120 m ² /ha. cultivada (2)	10.000	7 / 2	5	-----	Las condiciones, estéticas y de uso se describen en el artículo 8.18. La separación mínima a otras edificaciones de la misma explotación agraria se establece en tres m. La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas directamente vinculadas a la finca en que se asientan. (3)	Aislada	40 %	5.000	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano, urbanizable o núcleo de población será de 1.000 m. , salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no directamente vinculadas a la finca en que se asientan (4)	Aislada	25 %	2.500	7 / 1	5	100	La separación al límite de suelo urbano será de 1.000 m. , salvo instalaciones apícolas en los que esta separación se reducirá a 500 m.
Otras instalaciones similares	Aislada	2 %	5.000	5 / 1	5	-----	

(1) Superficie máxima autorizable será de 100 m² construidos.

(2) Superficie máxima de vivienda será de 120 m² construidos. Se autorizan almacenes adosados a la vivienda con una superficie máxima de 80 m² construidos. No se autorizan sótanos y semisótanos.

(3) Se consideran directamente vinculadas a las fincas en que se asientan aquellas instalaciones cuya cabaña sea menor que las señaladas a continuación:

- 250 cabezas de ganado bovino
- 1.000 cabezas de ganado caprino u ovino.
- 500 cerdos.
- 10.000 aves.
- 2.000 conejos.
- Las piscifactorias de cualquier tamaño.

(4) Estas instalaciones deberán tramitarse como de interés público.

USO	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m ²)	ALTURA (m)/ Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
CATEGORIA II							
Centros de comercialización y manipulación de la producción agrícola.	Aislada	50 %	10.000	10 / 2	10	50	Se refiere a instalaciones no vinculadas directamente a la explotación agrícolas. Deberán de obtener la licencia de actividad.
Comercialización y almacenamiento de fertilizantes y fitosanitarios	Aislada	50 %	2.500	10 / 2	10	100	Las instalaciones de comercialización de productos fitosanitarios admisibles esta categoría de Suelo No Urbanizable son aquellas cuya superficie construida sea superior a 1.000 m ² . Instalaciones de inferior superficie construida deben ubicarse en polígonos industriales
Comercialización, almacenamiento y tratamiento de abonos orgánicos de origen animal..	Aislada	25 %	5.000	10 / 2	10	100	La separación al limite de suelo urbano será de 1.000 m.
Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales de construcción de invernaderos.	Aislada	10 %	5.000	10 / 2	10	-----	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie de almacenamiento al aire libre igual o superior a 9.000 m ² /ha..(5)
Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales para la construcción.	Aislada	20 %	10.000	10 / 2	10	-----	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie de almacenamiento al aire libre igual o superior a 8.000 m ² . (5)
Comercialización y almacenamiento de productos explosivos o inflamables.	Aislada	50 %	2.500	10 / 2	10	500	La separación al limite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 500 m.
Comercialización y almacenamiento de productos muy tóxicos.	Aislada	50 %	5.000	10 / 2	10	500	La separación al limite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 500 m.
Plantas de tratamiento de áridos.	Aislada	10 %	10.000	10 / 2	10	5000	La separación al limite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 250 m.
Plantas de fabricación de hormigón o aglomerado asfáltico	Aislada	10 %	10.000	7 / 2	10	250	La separación al limite de suelo urbano será de 1.000 m. La separación a los centros de trabajo será de 250 m.
Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.	Aislada	50 %	10.000	7 / 2	10	-----	
Instalaciones fabriles	Aislada	20 %	30.000	15 / 2	25	200	La altura máxima autorizada, expresada en metros, podrá superarse si justificadamente es necesario para el normal desarrollo de la actividad fabril.
Desguaces.	Aislada	10 %	10.000	10 / 1	10	100	Deberán disponer medidas de integración paisajística: cerramiento perimetral vegetal, ocultación a vistas de los vehículos depositados, etc.
Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria	Aislada	10 %	10.000	10 / 2	10	-----	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie de exposición al aire libre igual o superior a 9.000 m ² . (5)
Otros similares.	Aislada	10 %	20.000	5 / 1	10	-----	

(5) La justificación de la necesidad de superficie de almacenamiento al aire libre se realizará en base a los siguientes criterios:

1.- La superficie edificada, independientemente de la limitación que establece el cuadro regulador, no podrá superar las siguientes relaciones:

- Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales de construcción de invernaderos: $1 \text{ m}^2_{\text{construido}} / 10 \text{ m}^2_{\text{superficie de almacenamiento al aire libre}}$.
- Comercialización y almacenamiento al aire libre de materiales para la construcción: $1 \text{ m}^2_{\text{construido}} / 5 \text{ m}^2_{\text{superficie de almacenamiento al aire libre}}$.
- Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria: $1 \text{ m}^2_{\text{construido}} / 3 \text{ m}^2_{\text{superficie de almacenamiento al aire libre}}$.

2.- El proyecto justificará, en base a las características de los materiales objeto de almacenamiento, las distintas superficies que se necesiten.

3.- La zona de almacenamiento o exposición se delimitará mediante las obras de acondicionamiento necesarias (tratamiento superficial, areas de movimiento de la maquinaria de manejo, etc)

USO	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA (m ²)	ALTURA (m)/ Nº PLANTAS	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)	OTRAS DETERMINACIONES
CATEGORIA III							
Estaciones de distribución de combustibles sin otras instalaciones vinculadas.	Aislada	10 %	2.500	7 / 2	5	25	
Estaciones de distribución de combustibles con instalaciones complementarias.	Aislada	10 %	10.000	7 / 2	10	50	Las instalaciones complementarias incluyen tiendas, lavaderos, talleres, bar y restaurante.
Instalaciones de mantenimiento y gestión de comunidades de regantes.	Aislada	40 %	10.000	7/ 1	3	-----	Incluye los almacenes para depósito de materiales y herramientas para la reparación de las instalaciones que gestiona la comunidad de regantes así como las dependencias administrativas necesarias.
Talleres de reparación de maquinaria y vehículos	Aislada	10 %	5.000	7 / 1	25	25	Para justificar su ubicación en esta categoría de Suelo No Urbanizable debe acreditar la necesidad de una superficie para el depósito de maquinaria y vehículos al aire libre superior a 4.000 m ² . (5)
Otros similares.	Aislada	5 %	10.000	7 / 1	25	25	
CATEGORIA IV							
Restaurantes y bares.	Aislada	10 %	10.000	5 / 1	25	100	Deben de encontrarse justificadamente vinculados a una vía de comunicación o justificar un excesivo consumo de espacio..
Acampadas turísticas	Aislada	(6)	20.000	5 / 1	25	100	
Otros similares.	Aislada	10 %	10.000	5 / 1	25	100	
CATEGORIA V							
Otras actuaciones	Aislada	Las restantes condiciones de edificación será las autorizadas por el ayuntamiento en el proyecto de actuación o plan especial pertinente.					

(5) La justificación de la necesidad de superficie de almacenamiento al aire libre se realizará en base a los siguientes criterios:

1.- La superficie edificada, independientemente de la limitación que establece el cuadro regulador, no podrá superar las siguientes relaciones:

- Talleres de reparación de maquinaria y vehículos: $1 \text{ m}^2_{\text{construido}} / 3 \text{ m}^2_{\text{superficie de almacenamiento al aire libre}}$.

2.- El proyecto justificará, en base a las características de los materiales objeto de almacenamiento, las distintas superficies que se necesiten.

3.- La zona de almacenamiento o exposición se delimitará mediante las obras de acondicionamiento necesarias

(6) La superficie construida que pueda autorizarse lo será en función de la categoría del establecimiento y de los requisitos que a tal efecto establezca la Ley de Turismo de Andalucía, todo ello justificado en el informe de la consejería competente.

5.- Condiciones y tramitación de la autorización

1.-Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2.-No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Específicamente tienen la consideración de actuaciones de interés público los siguientes usos:

Categoría I:

- Invernaderos.
- Alojamiento para trabajadores temporales.
- Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas no vinculadas a la finca en que se asientan.
- Otras similares.

Categoría II: todos.

Categoría II: todos.

Categoría III: todos

Categoría IV: todos

Categoría V: todos

Todos los usos señalados necesitarán de la tramitación de un proyecto de actuación salvo que concurran alguna de las condiciones exigidas en el epígrafe 4 del presente artículo.

3.-Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este epígrafe y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4.-Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5.-El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - Características socioeconómicas de la actividad.
 - Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
 - Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:
 - Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

- D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
 - Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
 - Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.
 - Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.
- E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6.-Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo Texto Legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7.-El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Tramitación de los Proyectos de Actuación.

1º.- El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia», con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f) Publicación de la resolución en el «Boletín Oficial de la Provincia».

2º.- Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3º.- Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano

competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

8.11.- DISPOSICIONES BÁSICAS DE USO Y EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los artículos anteriores deberán en todo caso cumplirse los siguientes preceptos:

- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

La superficie construida de los diferentes usos regulados en el artículo anterior será la resultante de aplicar la ocupación y la altura máxima correspondiente a cada uso.

El cómputo de distancias entre edificaciones se realizará independientemente de carreteras, caminos, ramblas o cualquier otra circunstancia.

Para las viviendas de los agricultores se deberá de justificar su necesidad, proporcionalidad y vinculación directa con los fines agrícolas de la finca. Deberá de reunir en cualquier caso los siguientes requisitos:

- Debe existir constancia documental de que la explotación agraria se encuentra en producción al menos cinco años antes que se realice la solicitud de licencia de obras.
- Debe existir una distancia mínima de 3 Km. Al sistema general viario a través de caminos rurales.

El cómputo de la superficie construida correspondiente a la vivienda del agricultor, el almacén y el alojamiento para trabajadores temporales es independiente para cada uso y parcela.

La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad de la finca y se inscribirá en el Registro de la Propiedad antes de la concesión de la licencia de 1ª Ocupación.

La ubicación en el terreno de la edificación se dispondrá atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas .

Se someterán al procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía aquellas situaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales tales como cambios de uso y aprovechamiento, en aplicación de lo establecido en la Ley 2/1992 , Forestal de Andalucía, y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

8.12.- SEGREGACIONES

Se entiende por segregación , a efectos de estas Normas, todo acto de división de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria. Su regulación es la contenida en los art. 66 y 67 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se podrá autorizar una segregación cuando, como consecuencia de la misma:

- a) Se origine una parcelación urbanística por la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas o fincas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos.
- b) Las edificaciones en ella anteriormente implantadas resultaren fuera de ordenación.
- c) Resultan incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

- d) No obstante, cuando como consecuencia de la licencia solicitada resultaran fincas de superficie inferior a la mínima permitida por la ordenanza urbanística podrá autorizarse la segregación señalando en el literal de la licencia, para su constancia en los títulos de propiedad, que la parcela se encuentra gravada con la imposibilidad de construir ni edificar y la misma es indivisible. Este literal deberá incluirse en la correspondiente inscripción registral.
- e) Cuando resulten parcelas de superficie inferior a 2.500 m² en regadío y 30.000 m² en secano, tal y como establece la legislación agraria. La condición de secano o regadío se acreditará mediante la correspondiente certificación catastral o mediante la justificación en documento público de la disponibilidad de agua para el uso del regadío.

Serán autorizables cuantas segregaciones se realicen al objeto de agrupar la superficie segregada con otra colindante.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una segregación será la siguiente:

1. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
2. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz y la finca segregada.
3. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

4. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.
5. De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
6. Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

8.13.- PARCELACIONES AGRARIAS.

Se entiende por parcelación agraria, a efectos de estas Normas, todo acto de segregación simultánea o sucesiva de una finca al objeto de configurar cuatro o mas lotes susceptibles de constituir el soporte físico de una explotación agraria.

Las parcelaciones agrarias no podrán originar lotes de superficie inferior a 10.000 m² en terreno de regadío ni a 30.000 m² en terreno de secano. Estas superficies mínimas garantizan la ausencia de riesgo de formación de núcleo de población y de parcelación urbanística de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbanística y en los artículos

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a licencia municipal. La correspondiente solicitud, acompañada de la documentación que se enumera a continuación, se presentará ante el Ayuntamiento.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación agraria será la siguiente:

1.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas, deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

4.- De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.- Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

8.14.- CONSERVACION, REHABILITACION Y AMPLIACION DE EDIFICACIONES

8.14.1.- Rehabilitación de edificaciones.

Condiciones generales para la rehabilitación de edificaciones.

Se entenderá que una edificación es rehabilitable cuando reúnan al menos las siguientes condiciones:

1. Debe ser compatible con la normativa de aplicación.
2. Debe existir constancia documental de su preexistencia en documento público o informe técnico.

Condiciones de edificación.

Será inmodificable la tipología de las fachadas.

Altura máxima.

7 metros/2 plantas. No se autoriza ningún tipo de construcción o instalación sobre la altura máxima permitida.

Usos admisibles.

Aquellos que se acredite su preexistencia. No se autorizan aquellas rehabilitaciones que impliquen el cambio de uso de la edificación original salvo en el caso de que el destino sea el de alojamiento rural.

8.14.2.- Ampliaciones.

Se autoriza la ampliación de las edificaciones hasta en un 20% de la superficie construida y en los mismos términos que los establecidos en el apartado anterior

8.15.- DEFINICIÓN DEL RIESGO DE INDUCCION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Se entenderá por nuevos asentamientos a los efectos de estas normas, toda organización del territorio, sea cual sea su origen, que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas.

Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijen en las presentes normas.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 52.6.a de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
- b) Cuando existan cinco o más edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas, que formen calles, plazas o cualquier espacio público y dependan de algún servicio urbano, entendiéndose que hay contigüidad o proximidad cuando la distancia entre sus parámetros exteriores o cerramientos de parcela sea menor o igual a 25 metros.
- c) Cuando en un círculo de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente de solicitud de licencia de obras queden inscritas 3 ó más viviendas.
- d) La alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 100 m. entre ellas.

8.16.- DETERMINACIONES SOBRE EL REGIMEN PARCELARIO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

Las construcciones a que se refieren los artículos anteriores deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno ni podrá retirarse la licencia de obras..

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el articulado correspondiente. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística.

8.17.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

8.17.1.- Cerramientos de parcela y vallados.

Los cerramientos de las fincas se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, la parte opaca no podrá sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de altura pudiéndose completar hasta 2.50 m. de altura con malla metálica, plástica o material similar. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas. La parte opaca deberá de recibir el tratamiento exterior suficiente para mantener unas condiciones estéticas y de ornato adecuadas.

Los vallados se realizarán mediante piqueta metálica o puntal de madera y malla metálica o plástica.

Los cerramientos y vallados deberán retranquearse de los caminos la distancia establecida en el capítulo 6.

8.17.2.- Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.

Se considera una instalación que excede de los derechos que el artículo 50.A de la LOUA establece para los propietarios por lo que su tramitación se realizará como instalaciones de interés público.

- **Zona libre y construcciones en parcela.**

La zona libre de parcela agrícola destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el

espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15% de la superficie total de la parcela. Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto.

- **Reserva para acopio de residuos agrícolas.**

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1 % de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

- **Retranqueos**

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

- a. Sobre caminos municipales no asfaltados y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- b. Sobre caminos municipales asfaltados, los retranqueos mínimos serán de 5 contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.
- c. En el viario principal (provincial, autonómico y nacional) los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero sobre los linderos laterales de parcela contiguas de 1,5 m, medidos desde la colocación de los "muertos" del invernadero.

4. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

- **Protección de núcleos urbanos.**

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

- **Protección del dominio público.**

Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

- **Drenaje de aguas pluviales.**

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

- **Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.**

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada.

8.17.3.- Balsas.

Será obligatoria la disposición de balsas para la recogida de las aguas pluviales. Podrán eximirse de esta condición aquellas explotaciones que justifiquen adecuadamente la evacuación de las mismas a cauces o conducciones específicas destinadas a tal fin.

Las dimensiones de la balsa serán suficientes para la regulación de la precipitación máxima diaria correspondiente a un periodo de retorno de 50 años. Esta circunstancia deberá justificarse adecuadamente en la solicitud de licencia.

La balsa deberá disponer de un vallado perimetral de 2 m. de altura al objeto de evitar caídas accidentales.

8.17.4.- Almacenes agrícolas.

Se autoriza la disposición de hasta cuatro recintos diferenciados:

- Recinto destinado a la manipulación y almacenaje de los productos agrícolas y la maquinaria necesaria.
- Recinto destinado a la disposición de sistemas de fertirrigación y almacenaje de productos fitosanitarios.
- Recinto destinado a cuarto de aseo.
- Recinto destinado a estancia-comedor y cocina.

8.17.5.- Alojamiento para trabajadores temporales.

Son de aplicación las condiciones de ventilación, iluminación y servicios establecidas para la clase vivienda en el capítulo 4 de las presentes normas.

Dispondrá, por persona alojada, de una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo, todo ello con una superficie útil igual o superior a veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán tendederos, patios, porches ni espacios con altura libre inferior a 250 centímetros.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. El cuarto de baño podrá ser común para un máximo de dos personas.

8.18.- DETERMINACIONES SOBRE LAS CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno,

quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado: será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Las condiciones tipológicas y estéticas de las edificaciones son las siguientes :

- Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta con componentes vistos de chapa de materiales sintéticos, de fibrocemento, plásticos o cualquier otro que produzca brillos.
- Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona y los desagües de cubiertas serán de cerámicos.
- El exterior se tratará mediante enfoscado a la llana, encalado o pintado en tonos blancos. También podrán tratarse mediante soluciones de piedra seca en elementos decorativos y zócalos, quedando prohibidos el resto de texturas y materiales: ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolesa, azulejos y monocapas.
- Respecto de las carpinterías exteriores, éstas serán con puertas de hoja simple partida o doble hoja y ventanas con postigos, o de PVC o aluminio, en color blanco.
- Los enrejados de las ventanas serán de hierro sencillo y empotrados en los muros de carga.

- Las fachadas serán sobrias y solo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.

8.19.- ACTIVIDADES DE INTERVENCION SINGULAR.

De acuerdo con lo establecido en el anexo II de la Ley 1/1.994 tendrán la consideración de actividades de intervención singular las siguientes:

1. Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
2. Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
3. Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas de transporte. Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
4. Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm.
5. Redes en alta de un sistema supramunicipal de abastecimiento de agua.
6. Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
7. Alteración de límites de términos municipales.
8. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 ha.

Capítulo 9º

Normas particulares para el Suelo Urbanizable.

CAPITULO 9º: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.**Indice:**

Art.9.1.- DEFINICION.

Art.9.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Art.9.3.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE; DERECHOS.

Art.9.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE; DEBERES.

Art.9.5.- REGIMEN TRANSITORIO.

9.5.1.- Determinaciones de carácter general.

9.5.2.- Determinaciones específicas.

Art.9.6.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

9.6.1.- Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.

9.6.2.- Determinaciones básicas comunes a todas las areas de reparto.

9.6.3.- Fichas reguladoras de los sectores.

Art.9.7.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

9.7.1.- *Categorías.*

9.7.1.- *Condiciones Básicas para el ejercicio del derecho.*

9.7.3.- *El Proyecto de sectorización; contenido y procedimiento de aprobación.*

capítulo 9º:**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.****Art.9.1.- DEFINICION.**

Constituirá el Suelo Urbanizable, tal y como dispone el artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, aquel que no tenga la consideración de suelo Urbano o de No Urbanizable.

Para su ordenación y gestión el Suelo Urbanizable se establecen las siguientes categorías (art. 47 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- a) Suelo urbanizable sectorizado y ordenado; integrado por los terrenos que formen los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. El Plan General de Ordenación Urbanística delimita varios sectores, fijando para ellos las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Art .9.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Los terrenos así clasificados se encuentran delimitados en los planos de Ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Art .9.3.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE; DERECHOS.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, sin perjuicio de la categoría del mismo, el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística. Este derecho se concreta según se expone en los siguientes apartados:

I.- Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable sectorizado y ordenado** para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo los siguientes aspectos:

- a) Competir, en la forma determinada en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
- d) El derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la misma Ley.

II.- Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable sectorizado** los derechos comprenden los mismos que para la categoría de suelo anterior una vez que se apruebe la ordenación pormenorizada.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 52.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III.- Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable no sectorizado** el contenido del derecho de esta categoría de suelo es el propio del suelo no urbanizable con las siguientes particularidades:

- a) Sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 52.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.
- c) Podrá formularse al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.
- d) Podrá promoverse su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización

Art .9.4.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE; DEBERES.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, sin perjuicio de la categoría a la cual se adscriba, los siguientes deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.
- b) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

I.- Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable sectorizado y ordenado**, además de lo anterior, los deberes comprenden específicamente los siguientes:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Ceder la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- g) Ceder la superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.
- h) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
 - Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
 - La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
 - No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.
- i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

II.- Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable sectorizado** los deberes comprenden los mismos que para la categoría de suelo anterior una vez que se apruebe la ordenación pormenorizada.

III.- Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbanizable no sectorizado** los deberes son los establecidos con carácter general en el presente artículo del Plan General de Ordenación Urbanística (art. 51.1.A de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Art .9.5.- RÉGIMEN TRANSITORIO

9.5.1.- Determinaciones de carácter general.

En aplicación de lo establecido en el artículo 53 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se establecen las siguientes determinaciones:

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable, en cualquiera de sus categorías, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 52.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con las excepciones señaladas en el epígrafe 9.5.2.
2. Sobre la categoría de suelo urbanizable no sectorizado podrán, además, autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

9.5.2.- Determinaciones específicas.

- a) En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, y en tanto no se materialice la delimitación de sectores, su regulación será, con carácter general y subsidiario, la correspondiente a la ordenanza SNU-8, de Preservación del carácter natural o rural de las presentes Normas Subsidiarias.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado su regulación, hasta que se apruebe su correspondiente planeamiento de desarrollo, es la misma que para el suelo urbanizable no sectorizado añadiendo la imposibilidad de conceder licencias de segregación o parcelación.(artículo 100.4 Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)

Art .9.6.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

9.6.1.- Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se encuentra destinado a su urbanización y edificación mediante el sistema de desarrollo que el planeamiento general le asigne.

Con carácter general se establecen las siguientes normas para su desarrollo:

1. El sistema de actuación y los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios para cada uno de los sectores se regula en su correspondiente ficha.
2. El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores representados como tales en los planos de ordenación.
3. Se han delimitado 7 sectores con las siguientes características:
 - Para cada sector se ha asignado un índice de aprovechamiento objetivo en función del uso predominante. Para la homogeneización de los distintos usos y tipologías se aplican los mismos coeficientes establecidos para las áreas de reparto.

- El aprovechamiento objetivo del sector se obtiene homogeneizando los aprovechamientos mediante la aplicación de los mencionados coeficientes de ponderación a las diferentes zonas que establezcan los correspondientes planes parciales.
- El porcentaje del aprovechamiento objetivo que le corresponde a la administración se establece en el 10 %. Este porcentaje coincide con el 10% del Aprovechamiento Medio del Area de Reparto. Esta cesión se encuentra libre de cargas, incluidas las de urbanización.
- Debido a que la medición de la superficie de los sectores se ha hecho sobre plano cualquier modificación o ajuste de la superficie deducida de la medición real implicará una ampliación o se reducción proporcional de las reservas para dotaciones.
- En los sectores en los que alguno de sus límites coincida con el límite del Término Municipal la ordenación se realizará de tal forma que se garantice la no afección por razón de usos a los municipios colindantes. Para ello se establece un retranqueo mínimo de la edificación respecto de la línea del Término Municipal de 18,00 metros, franja que destinará a viales o espacios públicos.

En la memoria de gestión se adjunta un cuadro resumen de los sectores delimitados.

9.6.2.- Disposiciones básicas comunes a todas las Areas de Reparto.

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo se han incluido todos los sectores en alguna de las áreas de reparto previstas.

Para cada área de reparto se ha establecido un uso característico y un Aprovechamiento Medio.

En la ficha correspondiente a cada sector se ha establecido un uso predominante (característico del sector). Este uso predominante coincide en cada sector con el uso característico de su Área de Reparto por lo que el coeficiente de ponderación aplicable entre cada Área de Reparto y sus correspondientes sectores es siempre la unidad. Existe por lo tanto identidad entre el Aprovechamiento Objetivo del sector y el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se ubica evitándose la compensación entre sectores de una misma Área de Reparto.

En la memoria de gestión se adjunta un cuadro resumen de las Áreas de Reparto.

Se establecen unos coeficientes de ponderación de usos y tipologías que se recogen la memoria de gestión.

9.6.3.- Fichas reguladoras de los sectores.

En la memoria de gestión se adjuntan las fichas reguladoras de los sectores.

Art .9.7.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

9.7.1.- Categorías.

En el suelo urbanizable no sectorizado se establecen dos categorías:

- Suelo Urbanizable no sectorizado de uso residencial-terciario para los suelos ubicados al sur del río Andarax.

- Suelo Urbanizable no sectorizado de uso residencial-turístico para los suelos ubicados al norte del río Andarax.

Se permitirá exclusivamente la delimitación de sectores cuyo uso predominante coincida con los señalados.

9.7.2.- Condiciones básicas para el ejercicio del derecho.

El ejercicio de este derecho se encuentra condicionado en los siguientes términos:

- I. La delimitación de sectores residenciales en el entorno del núcleo de Gádor se realizará con las condiciones de aprovechamiento del área de reparto 2.
- II. La delimitación de sectores de uso terciario o industrial se realizará con las condiciones de aprovechamiento del área de reparto 4.
- III. La delimitación de nuevos sectores solo podrá realizarse una vez se haya consolidado por la urbanización el 50 % de la superficie sectorizada de la categoría a que corresponda.
- IV. Necesitará de una exhaustiva justificación de la idoneidad y adecuación, tanto espacial como temporal, de la propuesta formulada. Esta justificación se realizará siguiendo los criterios del modelo de crecimiento urbano adoptado por estas normas Subsidiarias.
- V. Deberá incorporar los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar su integración en la estructura general del municipio.

- VI. El sistema de actuación será el de compensación cuando la delimitación se realice por iniciativa de los particulares y el de cooperación cuando la delimitación se realice de oficio por la administración municipal.
- VII. El Ayuntamiento podrá denegar la delimitación de un sector motivando su resolución, exclusivamente, en razones de incoherencia con el modelo territorial del planeamiento general o de inoportunidad del momento en el que se plantea a la vista del grado de ejecución del suelo urbanizable sectorizado.
- VIII. La delimitación de nuevos sectores se realizará mediante el correspondiente Proyecto de sectorización (art. 12 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).
- IX. A efectos ambientales se considera que la idoneidad para la transformación del suelo urbanizable no sectorizado ha sido ya contrastada en la Evaluación de Impacto Ambiental de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por lo que no será necesaria tramitación alguna de carácter ambiental.

9.7.3.- El Proyecto de sectorización; Contenido y procedimiento de aprobación.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta lo señalado en el epígrafe anterior.

El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

- a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) f) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública.
- c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
- d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del veinte por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.
- f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la

ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

- g) El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:
- Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
 - Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada

El procedimiento de elaboración y aprobación de los planes de sectorización será el establecido en el capítulo IV del título I de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo 10º

Regimen de los Sistemas.

CAPITULO 10º : RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.**Indice:****10.1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

10.1.1.- *La Red de Sistemas y sus Clases.*

10.1.2.- *Condiciones de Uso y Edificación.*

10.1.3.- *Programación.*

10.2.- SERVICIOS.

10.2.1.- *Definición.*

10.2.2.- *Regulación de los Servicios.*

10.2.3.- *Titularidad y Régimen Urbanístico.*

10.2.4.- *Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.*

10.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

10.3.1.- *Definiciones.*

10.3.2.- *Titularidad y Régimen Urbanístico.*

10.3.3.- *Elementos de los Sistemas Locales.*

10.3.4.- *Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.*

10.3.5.- *Los Sistemas Generales.*

10.3.6.- *Regulación de los Sistemas Generales.*

10.3.7.- *Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.*

10.3.8.- *Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.*

10.3.9.- *Derecho y Obligaciones de los Propietarios.*

10.3.10.- *Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.*

10.3.11.- *Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.*

10.3.12.- *Adjudicación de Terrenos.*

capítulo 10 :**RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.****10.1.- DISPOSICIONES GENERALES.****10.1.1.- La Red de Sistemas y sus Clases.**

1. La red de sistemas del municipio de Gador está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones públicas que las Normas Subsidiarias o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales dotacional, servicios públicos, espacios libres, transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.
- c) Sistemas generales.

10.1.2.- Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen., sin perjuicio de lo que se dispone en el presente capítulo.

En las edificaciones docentes, culturales, sanitarias, etc, las condiciones de edificación

serán las que se deriven del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.

Para los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos serán de aplicación las determinaciones derivadas del programa que apruebe el órgano municipal que en cada caso corresponda.

10.1.3.- Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en las Normas Subsidiarias y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establecen las presentes Normas.

10.2.- SERVICIOS.**10.2.1.- Definición.**

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- b) Para infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica y telefonía.

10.2.2.- Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido.

10.2.3.- Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se situen sobre suelo para servicios no consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios cuando se encuentren ubicados en un sector o unidad de ejecución, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

3. Los suelos calificados como dotaciones y espacios libres privados e infraestructuras urbanas básicas, cuando no se encuentren ubicados en un sector o unidad de ejecución, no contribuirán a las cargas que las Normas Subsidiarias o los instrumentos que lo desarrollen determinen para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Por el contrario, en el mismo supuesto, contribuirán a tales cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman:

10.2.4.- Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

10.3.- **SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.**

10.3.1.- Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece las Normas Subsidiarias conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Gador.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

10.3.2.- Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas Subsidiarias.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de Gádor, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en las Normas Subsidiarias o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

4. Los Terrenos de titularidad pública calificados por las Normas Subsidiarias como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

10.3.3.- Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

10.3.4.- Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. Las Normas Subsidiarias programan la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

- a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
- b) Si el sistema de ocupación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

10.3.5.- Los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias son:

1. Comunicaciones, integrado por los sistemas viario y ferroviario, tanto actual como previsto.
2. Espacios Libres Públicos.
3. Dotaciones.
4. Servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración de agua e instalaciones de tratamiento de residuos.

10.3.6.- Regulación de los Sistemas Generales.

Los sistemas generales clasificados como suelo urbano y categorizados como dotaciones y espacios libres públicos se regulan mediante sus ordenanzas específicas (zona 4) de las correspondientes normas particulares para el suelo urbano (capítulo 7º).

Los sistemas generales categorizados como dotaciones o servicios técnicos y clasificados como Suelo No Urbanizable remiten su regulación a su correspondiente legislación específica y a las siguientes determinaciones:

Sistema General de Dotaciones [1], “Campo de Tiro”: serán autorizables todas las obras necesarias para la ampliación de la instalación existente hasta duplicar su capacidad actual.

Sistema General de Dotaciones [2], “Planta de Recuperación y Compostaje de Residuos”: serán autorizables todas las obras necesarias para la ampliación de la instalación existente en cumplimiento de lo establecido en el Plan Provincial de Residuos o cualquier otro instrumento de planificación sectorial.

Sistema General de Dotaciones [3], “Equipamiento Deportivo”: serán autorizables todas las obras necesarias para la ampliación de la instalación existente hasta 10.000 m² construidos.

Sistema General de servicios Técnicos [4], “Estación Depuradora”: serán autorizables las obras correspondientes al proyecto que sea aprobado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía”.

La ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales en el caso de no encontrarse expresamente regulados en las presentes Normas. Hasta tanto sean aprobados definitivamente estos Planes Especiales toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

El Sistema General de Comunicaciones se regula por las determinaciones específicas de los epígrafes 6.7 y 6.8 de las Normas Generales de Protección (capítulo 6º).

10.3.7.- Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. Las Normas Subsidiarias programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a las diferentes áreas de reparto.

2. Las previsiones de las Normas Subsidiarias respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en la memoria de gestión.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, conforme a lo dispuesto en el 134.2 de la Ley del Suelo.

4. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b) Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

10.3.8.- Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.

Los sectores del suelo urbanizable a los que las Normas Subsidiarias adscriben las superficies de suelo destinado a sistemas generales tienen establecidas las mismas en el cuadro de adscripción reflejado en la memoria de gestión.

Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos los aprovechamientos que deben adjudicarse, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales que no sean objeto de expropiación. Estas adjudicaciones se distribuirán entre los distintos polígonos en que necesariamente se divide el sector en proporción al aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, los polígonos proporcionarán con cargo a su aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales.

10.3.9.- Derecho y Obligaciones de los Propietarios.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas Subsidiarias estén adscritos al suelo urbanizable, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sector del area de reparto a la que se adscriban.

2. A estos propietarios de terrenos se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de su area de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en el area de reparto en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

10.3.10.- Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.

1. Si el Ayuntamiento expropiare terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del area de reparto en el que se incluyan.

2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el anterior epígrafe.

10.3.11.- Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas Subsidiarias, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector o sectores en los que hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.3.12.- Adjudicación de Terrenos.

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación a que se refiere el anterior quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al area de reparto o sector en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

PLANOS DE ORDENACION