

INDICE

- 3.- NORMAS URBANISTICAS
 - 3.1.- REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.
 - 3.1.1.- DISPOSICIONES.
 - 3.1.2.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION.
 - 3.1.3.- INTERVENCION EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.
 - 3.1.4.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.
 - 3.2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.
 - 3.2.1.- DISPOSICIONES GENERALES.
 - 3.2.2.- MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.
 - 3.2.3.- MEDIDAS DE PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL.
 - 3.2.4.- MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO.
 - 3.2.5.- MEDIDAS DE PROTECCION DE JARDINES Y ARBOLADO.
 - 3.2.6.- USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVIA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.
 - 3.3.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.
 - 3.3.1.- DETERMINACIONES GENERALES.
 - 3.3.2.- DEFINICION Y CONDICIONES PARTICULARES.
 - 3.3.3.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL.
 - 3.3.4.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL.
 - 3.4.- NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS.
 - 3.4.1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.
 - 3.4.2.- SISTEMA VIARIO.
 - 3.4.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
 - 3.4.4.- SISTEMA DE AREAS LIBRES.
 - 3.4.5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.
 - 3.5.- NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION.
 - 3.5.1.- DISPOSICIONES.
 - 3.5.2.- RED VIARIA.
 - 3.5.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
 - 3.5.4.- SANEAMIENTO.
 - 3.5.5.- BASURAS.
 - 3.5.6.- OTRAS REDES.
 - 3.5.7.- NORMAS TECNICAS MINIMAS.
 - 3.6.- NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.
 - 3.6.1.- DETERMINACIONES GENERALES.
 - 3.6.2.- NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACION.
 - 3.6.3.- NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.
 - 3.6.4.- NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO.
 - 3.6.5.- NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.
 - 3.6.6.- CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.
 - 3.7.- NORMAS EN SUELO URBANO.
 - 3.7.1.- NORMAS GENERALES.
 - 3.7.2.- NORMAS PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS.
 - 3.7.3.- NORMAS PARA LOS POLIGONOS DE ACTUACION.
 - 3.7.4.- ACTUACIONES DE SUELO URBANO.
 - 3.7.5.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION.
 - 3.8.- NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE.
 - 3.8.1.- NORMAS GENERALES.
 - 3.8.2.- NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES.
 - 3.8.3.- ACTUACIONES EN SECTORES DE SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.
 - 3.9.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 3.9.1.- NORMAS GENERALES.
 - 3.9.2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.
- ANEXO 1 JUSTIFICACION DE LA ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDA.
- ANEXO 2 DESCIPCION DE LIMITES DE LOS ESPACIOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

3.- NORMAS URBANISTICAS

3.1.- REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

3.1.1.- DISPOSICIONES

Ambito territorial

1. Las presentes NN.SS. son de aplicación en todo el término municipal.

Vigencia

1. Estas NN.SS. entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P. y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

Revisión

1. Estas NN.SS. habrán de ser revisadas en los siguientes supuestos:

- a) Al aprobarse un Plan Director Territorial de coordinación que afecte al término municipal y a las previsiones de las NN.SS.
- b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.
- c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

Modificación

1. Será posible la modificación de estas NN.SS. en los siguientes supuestos:

- a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenados en ellas.
- b) Cambios en la clasificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de “equipo público” (definido en Normas Reguladores de Usos) por otros de aprovechamiento privado.
- c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en las NN.SS., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

Interpretación

1. Las Normas Urbanísticas de estas NN.SS. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

Régimen Urbanístico del suelo

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de ella, en las presentes NN.SS., con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos, a su calificación y las medidas de protección que les afectan.

Clasificación del suelo

1.- Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación correspondiente que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia del desarrollo de estas NN.SS.

Suelo Urbano

1.- Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados por tener algunas de las siguientes características:

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos tercios de la superficie que estas Normas Subsidiarias prevean pueden ser objeto de edificación.

Suelo urbanizable

1.- Constituye el suelo Urbanizable los terrenos delimitados los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

Suelo no urbanizable

1. Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión.

3.1.2.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION

Suelo urbano

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.

Dadas las características de este municipio, no existen conceptualmente diferencias entre zonas relativo a condiciones edificatorias o de otras características.

Será no obstante de aplicación al artículo 16.1 de la Ley 8/1990 en aquellos polígonos a que se refiera la memoria de Ordenación y fichas técnicas de estas NN.SS.

Suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará y ejecutará a través de la redacción de los correspondientes Planos Parciales.

En suelo urbanizable, cada sector delimitado coincide con un sector de ejecución. A los efectos de la aplicación de la Ley 8/1990 sobre Valoraciones del Suelo, cada sector coincidirá con un área de reparto, definiéndose el aprovechamiento

tipo de cada sector coincidente con el índice de edificabilidad bruto aplicado a la superficie del sector.

Dadas las características de este municipio, no existen conceptualmente diferencias entre zonas relativo a condiciones edificatorias o de otras características.

Será no obstante la aplicación al artículo 16.1 de la Ley 8/1990 de aquellos sectores a que se refiere la memoria de Ordenación y fichas técnicas de estas NN.SS.

Suelo no urbanizable

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbanizable en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

Planes Parciales

1. Contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 13 L.S. y 45 y ss. del R.P.

2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el artículo 13.3 L.S. y 57 y ss. R.P.

3. Los Planes Parciales de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones anteriormente señaladas, las previstas en el artículo 46 R.P. y la documentación fijada de al artículo 64 R.P.

Planes Especiales

1. Aunque inicialmente no se prevén en estas Normas Subsidiarias la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artículos 17, 22 y 23 de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la L.S. y R. P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Estudios de Detalle

1. Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes de edificabilidad.

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 14 L.S., debiendo contener los documentos relacionados en el artículo 66 R.P.

Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y, en suelo urbanizable, la ejecución de los Planes Parciales., conforme a los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, el instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el artículo 69 L.S. serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otras.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en estas Normas Subsidiarias o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Proyectos de Obras Ordinarias

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc..., no siendo necesario para

la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el artículo 41 de Ley del Suelo.

Proyectos de Obras Ordinarias

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc..., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el artículo 41 de Ley del Suelo.

Sistema de Compensación

1. En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la Urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 15% del Aprovechamiento Medio, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al Municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aun no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria, (artículo 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos del polígono, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a la Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en polígonos del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación del polígono de expropiación. Luego, podrá optar por la expropiación Forzosa, o el procedimiento de tasación conjunta, para lo cual habrá de formar expediente de la forma descrita en el artículo 202 y siguientes del Reglamento de Gestión, que será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo tras las informaciones pertinentes.

Elección del sistema de actuación

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en estas Normas subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo, etc...

2. De no contenerse en estas NN.SS., el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada polígono y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

3. Como criterios generales para la elección del sistema de actuación se señalan los siguientes:

- a) Los suelos destinados a urbanizaciones de segunda residencia serán siempre ejecutadas por compensación.
- b) Los suelos destinados a ensanches de la ciudad consolidada, de primera residencia, serán ejecutados por el sistema de cooperación, si contando el Ayuntamiento con medios económicos y de gestión suficientes y considerando prioritaria la actuación urbanística para la ciudad, se dan algunas de las circunstancias siguientes:

- Polígono con una propiedad muy dividida, que permita prever las dificultades para la constitución de la Junta de Compensación.
 - Propiedad sin de los recursos económicos-financieros y/o de gestión, que permita dudar del buen término de la ejecución.
 - Polígono que, por sus características, su ejecución requiere un control muy directo por parte de la Administración.
- c) En cualquiera de los casos del punto anterior, se aplicará el sistema de expropiación, cuando se considere sea muy prioritario la actuación por su rentabilidad urbanística o social, y/o las razones de urgencia así lo aconsejen.

Cambio del sistema de Actuación

1. El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los trámites fijados legalmente para la delimitación de polígonos. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

3.1.3.- INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística , los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenes, salvo que tales actos estén detallados y

programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- l) El uso del vuelo entre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- ll) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- ñ) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en toda al ámbito territorial de estas Normas.

3. La licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos deferentes de la Administración.

Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público

1. También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180.2 de la Ley del Suelo.

Contenido normal de la solicitud de Licencia

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) Situación de la finca la índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de Licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra o instalación e integrado por:

- a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.
- a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
- a.3. Plano de Información a 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
- a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiera.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

Carácter reglado

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con la Ley del suelo, las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

Caducidad de las licencias

1. Las licencias caducan a los seis meses de su concesión, si en ese plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas. Igualmente se considerará caducada una licencia, cuando se interrumpen los trabajos en un plazo superior a seis meses, contando desde el momento de la paralización.

2. No podrán prorrogarse las licencias caducadas por falta de iniciación de la actividad.

3. En el supuesto de interrupción, se podrá conceder una única prórroga de seis meses, cuando se justifique, con escrito razonado, motivos de fuerza mayor.

Procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en los artículos 9 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en la Ley del Suelo, o en virtud de la misma, en las presentes Normas Subsidiarias.

Plazos y Suspensión del cómputo

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de la Corporaciones Locales.

1. El cómputo de los plazos quedará suspendido:
 - a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.
 - b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
 - c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

Competencia

1. La competencia para otorgar o denegar licencias de obras mayores corresponde a la comisión de Gobierno.

2. En los supuestos de Obras Menores será competente para la resolución definitiva el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores, será sin perjuicio de lo previsto de la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

Licencia de Parcelación

1. Además de lo previsto en el artículo 26, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresaran las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 o excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
- d) Plano de Información a la misma escala.
- e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación, Compensación o Normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Licencia de Obras de Urbanización

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias.

Obras menores

1. Se entienden por obras menores las que no afectan a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Ordenes de ejecución

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaran de dicha conservación.

Declaración del Estado de Ruina

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando exista un daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- c) Cuando circunstancias urbanísticas aconsejaren la demolición, si además existiera una situación de deterioro.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

3.1.4. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

1.- La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del suelo, en las presentes Normas subsidiarias y restantes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables.

2.- Las sanciones mencionadas en el apartado anterior, serán compatibles con la obligación de resarcimiento de daños y perjuicios, así como con la adopción de las mediadas previstas en el artículo 184 a 187 de la L.S. y sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

3.- Cuando los actos de edificación o usos del suelo para las que se precise obtener licencia urbanística, se efectúen sin ella o sin ajustarse a las condiciones señaladas de la misma, el alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

4.- En el plazo de dos meses, contando desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

5.- Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá, si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de estas Normas o de las Ordenanzas.

6.- Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contando desde la expiración del término fijado en el apartado anterior o desde que la licencia fuere denegada, el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

7.- Siempre que no hubiere transcurrido más de cuatro años de la terminación total de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de dos meses la oportuna licencia.

8.- Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si la licencia fuere denegada, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo anterior.

9.- El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan una infracción urbanística grave.

10.- En el plazo de tres días, desde la fecha de adopción del acuerdo de suspensión habrá de darse traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y ss. el artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

3.2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

3.2.1.- DISPOSICIONES GENERALES

Definición y tipos

1. Sin perjuicio de las Normativas particulares de protección, que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del paisaje natural.
- c) Medidas de protección de los yacimientos de interés científico.
- d) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- e) Usos y actividades sometidos a previa Evaluación de Impacto Ambiental.

3.2.2.- MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Definición y Tipos

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la conservación de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios.
- d) Instalaciones en la vía pública.

Regulación de la publicidad

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.

2. Para acceder a la misma será preceptivo aprobar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los “elementos salientes de edificación: anuncios” se fijan en las Normas Reguladoras de la Edificación.

Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrá de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior, Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

Seguridad y decoro público de los edificios

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y decoro públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Instalaciones en la vía pública

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones. En ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal, o perjudican la seguridad vial.

2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

3.2.3.- MEDIDAS DE PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL

Definición y Tipos

1. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2. A tal efecto se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras
- b) Elementos publicitarios.
- c) Cementerio de vehículos.
- d) Masas forestales.
- e) Protección de fauna.
- f) Protección de suelo.
- g) Protección de paisaje.

Nuevas Infraestructuras

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal de las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

3. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dársele un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Elementos publicitarios

1. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de los Sistemas, (Sistema Viario), en cuanto a su posición.

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc, ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

Cementerio de vehículos

1. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visible los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

Protección de masas forestales

1. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente.

2. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acorde con el mismo.

3. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento

urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

Protección de fauna

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos. Se exigirá informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

Protección del suelo

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artículo 44.2 Reglamento Gestión urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1.982 de 15 de octubre).

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

Protección del Paisajes

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc, deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencias.

3.2.4.- MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO

Definición y Tipos

1. A los efectos de estas Normas subsidiarias se entenderá por Yacimiento de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

2. En los suelos en que haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan de suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Conserjería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

4. Estas Normas subsidiarias recogen y señalan la existencia de todos los yacimientos de interés científico conocido y propone una serie de medidas de protección recogidas en las Normas Particulares del suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

3.2.5.- PROTECCION DE VIAS PECUARIAS

En el término municipal de Alora existen las siguientes vías pecuarias:

1. Vereda de Alora
2. Colada de Pizarra
3. Vereda del Chorro
4. Vereda de Alhaurin a Alora por Cártama

En las presentes Normas dichas vías pecuarias quedan afectas al régimen de protección de acuerdo con las disposiciones establecidas por la legislación sectorial vigente.

3.2.6.- MEDIDAS DE PROTECCION DE JARDINES Y ARBOLADO

Protección de los arboles

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3m desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retiraran una vez finalizadas las obras.

Protección de las excavaciones para plantaciones

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

2. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cms., éstas deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3m desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

Protección de las excavaciones para plantaciones

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

2. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cms., éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

3. Los arboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Sanciones

1. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración municipal sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques de arbolado
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Indemnizaciones: valoración de árboles

1. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, este quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el boletín de la vegetación Central de Ecología, vol. IV, nº 7 de 1.975 de I.C.O.N.A. y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente (A.M.A.).

Corte de árboles o supresión de jardines

1. La tala de árboles o supresión de jardines, aunque éstos sean privados, queda a la concesión de licencia municipal preceptiva.

3.2.7.- USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVIA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Infraestructuras que requerirán Evaluación de Impacto ambiental

- 1- Nuevos embalses a partir de 1 Hm³. de volumen de agua embalsada, de 10 m. de cota de embalse, o de 10 Ha. de superficie de la lámina de agua.
- 2- Trazado de carreteras y autopistas.
- 3- Trazado de ferrocarriles.
- 4- Corrección de cuencas.
- 5- Captación de aguas a partir de 10 l/seg.
- 6- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas.
- 7- Tendido de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 66 o más KV. de tensión.
- 8- Gaseoductos y oleoductos.

Actividades económicas que requerirán Evaluación de Impacto Ambiental

A).- Actividades industriales.

- 1- Azucareras y alcoholeras.
- 2- Papeleras.
- 3- Centrales térmicas de todo tipo.

- 4- Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.
- 5- Producción de azufre y derivados ácidos.
- 6- Producción de clínker y de cemento.
- 7- Fabricación de cal y yeso.
- 8- Siderurgia integral.
- 9- Baterías de choque.
- 10- Producción de aluminio de primera fusión.
- 11- Producción de plomo de primera fusión.
- 12- Producción de zinc por reducción de minerales y por destilación.
- 13- Producción de cobre.
- 14- Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.
- 15- Producción de metales y aleaciones por electrolisis.
- 16- Fabricación de gases para síntesis química.
- 17- Producción de halógenos y sus hidrácidos.
- 18- Producción de ácidos sulfúrico nítrico y fosfórico.
- 19- Producción de fósforo.
- 20- Producción de arsénico y sus compuestos.

- 21- Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
- 22- Producción de carburos metálicos.
- 23- Producción de hidrocarburos aromáticos.
- 24- Producción de hidrocarburos alifáticos.
- 25- Producción de acrilonitrilo.
- 26- Producción de coque de petróleo.
- 27- Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
- 28- Producción de negro de humo.
- 29- Producción de bióxido de titanio.
- 30- Producción de óxido de zinc.
- 31- Fabricación de celulosa y pastas de papel.

B).- Actividades extractivas.

- 1- Explotaciones mineras.
- 2- Movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 500 m3. de material removido.
- 3- Extracciones de áridos o piedra.

C).- Actividades agroindustriales.

- 1- Almazaras.
 - 2- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino.
 - 3- Granjas de más de 500 cerdos.
 - 4- Granja agrícola de más de 10.000 aves o 2.000 conejos.
 - 5- Piscifactorías.
- D).- Otras actividades Industriales:
- 1- Todas las industrias en Suelo no Urbanizable con extensión superior a 10.000 m2. de parcela o 1.000m2 construidos en planta.

3.3.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

3.3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

Condiciones de suelo

- 1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en las Normas Subsidiarias, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.
- 2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos

Clasificación de los usos

1. Usos Globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:

- a) Residual.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres
- g) Sistema de Transporte.
- h) Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.

- a) Usos pormenorizados.
- b) Usos Detallados.

Relación de Compatibilidades entre usos. Definición y Tipos.

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinará de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidad de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación en su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

3.3.2.- DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Ambito

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden dar normalmente.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la específica vigente y propia del Organismo competente de la materia.

3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico independiente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales o Especiales y Estudios de Detalle que la desarrollen.

Uso Residencial

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso residencial.

2. El uso residencial estará garantizado, en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores, en los que los usos a que se requieren edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial

1. Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo correspondiente a la Regulación específica del uso industrial.

Uso terciario

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Comercio: Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta y primera.

III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

B) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados.

I) Servicios de Administración.

II) Oficinas Privadas.

III) Despachos profesionales.

Este uso admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

- C) Hotelero. Es el destinado el hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por lo Reglamentación específica de la materia.
- D) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:
 - I) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admiten en planta baja de la edificación.
 - II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha mas frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y

otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

- III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Uso Institucional

1. Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

- A) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.
- B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen es este uso las guarderías, asilos de ancianos, centro

de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

- C) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.
- D) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.
- E) Uso cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

Uso de equipamiento comunitario

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Escolar- Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Guarderías.
- II) Pre-escolar.
- III) Educativo general básica (E.G.B.)
- IV) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.)
- V) Universitario. Investigación.
- VI) Bachillerato Unificado Polivalente (B.U.P.).
Formación Profesional (F.P.).

- B) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.
- C) Espectáculos. Es el destinado a la exhibición teatral, cinematografía, musical, circense, etc, ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.
- D) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

- E) Servicios. es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tenga accesos y escaleras independientes del uso residencial.
- F) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.
- G) Campings. Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliable en el suelo no urbanizable y urbanizable.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas.

Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.
2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones a favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios del uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando demuestre su no rentabilidad.

7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación de las Normas Subsidiarias ni del Programa de Actuación.

8. Los cambios de uso permitidos serán los de ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Usos de espacios libres

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paso y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clase:

A) Zonas verdes. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Parque suburbano.
- II) Parque urbano.
- III) Parque deportivo.

B) Otros espacios libres. Áreas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Jardines
- II) Áreas de Juego.
- III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatorias de los Sistemas en su Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el establecimiento de agua energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos u mercancías, así como estacionamientos y

los complementos que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden dividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Autopistas y autovías.
- II) Carreteras Principales.
- III) Caminos principales.
- IV) Carreteras secundarias.
- V) Caminos Secundarios.
- VI) Vías Pecuarias.
- VII) Vías primarias de circulación rodada.
- VIII) Vías secundarias.
- IX) Vías peatonales.
- X) Carriles de bicicleta.

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo uso todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.

D) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes: Puedan subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zonas de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zonas de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

- 1) Abastecimiento de agua.
- 2) Saneamiento.
- 3) Abastecimiento de energía eléctrica.
- 4) Servicios telefónico y telegráfico.
- 5) Alumbrado Público.
- 6) Vertido de Residuos Sólido: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
- 7) Otros Servicios.

F) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Regulatoras de sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Uso Rural

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases;

- A) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.
- B) Forestal. Es el destinado a la explotación, o mantenimiento del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable.
- C) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.
- D) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

E) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como ventas, áreas de picnic, picaderos, clubs de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares de Suelo no Urbanizable.

3.3.3.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL

Disposiciones Generales

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de las preceptivas Cédulas de Habitabilidad, expedidas por la Conserjería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, y Licencia de 1ª Ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

Definición y clases

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimientos de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados “apartamentos” o también “estudios”, etc, que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).
- e) Un baño.
- f) Un aseo (en caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados “apartamentos” se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Reguladoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

Condiciones Higiénico-Sanitarias

1. Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuciones, armarios o despensas y baños o aseos.

- A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, Habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación

abierta o exenta)). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en estas Normas Subsidiarias.

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

- a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios de los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de Edificación, relativas al diseño.
- b) Para la ventilación de baños ya aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.
- c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB+3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

C) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas subsidiarias, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

D) Condiciones de saneamiento. Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias, en cuanto a condiciones de vertido y depuración, en cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por el sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sinfónica, situada fuera de los alojamientos ya sea de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

E) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944.

3.3.4.- REGULACION ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL

Definición y clases

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural,

controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Primera categoría: Industrias incompatibles con los alojamientos

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores a potencia inferior a 10 Kw., si es en planta alta, y 20kw. si es planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades “molestas e incómodas” para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humo, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o

substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que se radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clase:

- A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en los locales inferiores a 100 m²; el máximo de potencia instalada será de 10kw. (13,6 C.V.) en planta alta y 20 kw. si es en planta baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 35 dBA durante la jornada laboral (entre 8 y 22 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (R.A.M.I. N. y P.).
- B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliaria en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que impliquen una actividad clasificable como “molesta, insalubre, nociva o peligrosa” según el R.A.M.I.N. y P. este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas, siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.
- C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatación, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc, se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando su volumen o por las molestias y peligro que supongan superan a los límites fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

- D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pueden originar molestias a las viviendas continuas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 kw.

3. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contamine aquellas o este modo pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. Igualmente se entenderá que son “nocivas” aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y “peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expedan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o

involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

5. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Pequeña industria. Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje, y que no sean clasificadas como insalubres, nocivas, o peligrosas según la Reglamentación vigente. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los talleres artesanales. Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a) Industria adosada a otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw. (81,6 C.V.) y el ruido exterior máximo medido sobre la parte medianera será de 35 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 pals. medidos en el límite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.

b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 kw. (81,6 C.V.), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h) y de 45dHA

durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals.

- B) Talleres Varios: Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado anteriormente, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo y en plantas baja y sótano.

Tercera categoría: Industrias que requiere zonificación industrial específica

1. Perteneciente a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios (dBA).

3. No se establecen limitaciones de superficie por potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Mediana y gran industria, industria molesta o nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero, que, sin embargo, puede coexistir con otros

similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado “pequeña industria” y también por aquellos otros que están clasificados como actividades “nocivas”, en razón de los vertidos o despojos que producen, por el R.A.M.I.N. y P. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

- B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.
- C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución; debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.
- D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc.. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial, o en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente, como viene regulado de las Normas Generales de Protección.

Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.
- C) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por el R.A.M.I.N. y P. como peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Reglamentación de las actividades

1.- Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestias”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiental de las actividades.

Regulación del uso

1.- La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2.- El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

3.- Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4.- El ruido se medirá en decibelios dBA y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 35 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras

1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia e eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial de una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la Categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias a la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de segunda Categoría las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. solo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o de plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4.- Solo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5.- En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

Condiciones de funcionamiento

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente el medio ambiente, o impida la localización de uso cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establecen en estas

Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explotación.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se

autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4ª.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA 2

LOCALIZACION DE LA OPERACIÓN O CARACTER DEL RUIDO	CORRECCION DE DECIBELIOS
1.- Operación que se realiza durante el día.	+ 5
2.- Fuente de ruido que emite menos de: a) 20% por cualquier período de 1 h, y b) 5% por cualquier periodo de 1 h.	+ 5 (20%) +10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc).	- 5
4.- Ruido de carácter periódico.	- 5
5.- Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por esta Normativa.	+ 10

(Si el ruido no es agudo y continuo y no se meta entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1).

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN: $10 \log. 3.200 A^2 N^3$, en la que A es amplitud en cm. y N la frecuencia de hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en

las industrias de Categoría 3ª; 15 pals en las de Categoría 2ª y 5 pals en las de categoría 1ª.

- e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldaduras u otros.
- f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.
- g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materiales que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
- h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que

puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Vertidos industriales

1.- Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico entrepuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasa se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

3.4.- NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

3.4.1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Definición y tipos

1.- Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2.- Se distinguen dos tipos de Sistemas:

a) Sistemas Generales: son el conjunto de elementos integrales de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a

comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructurales básicas del territorio.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado “equipo público” constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de estas Normas Subsidiarias.

Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo.

2. Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

3. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.

4. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino visto en estas Normas Subsidiarias.

Obtención de los Sistemas Generales

Los suelos que pudieran ser adscritos por las Normas Subsidiarias a Sistemas Generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante su cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento o bien mediante expropiación. Por regla general procederá el primer supuesto con los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación de estas Normas Subsidiarias sean de dominio y uso público.

Obtención de los Sistemas Locales

1. Los suelos adscritos a Sistema Local de Planes Parciales en suelo urbanizable y de Unidades de Actuación en suelo urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

2. Los suelos de sistemas Locales comprendidos en Actuaciones Aisladas de suelo urbano pasarán a uso y dominio público mediante el sistema de expropiación, pudiéndose repercutir su costo, si como consecuencia de ella resultaran fincas o sectores especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de Planes Especiales a excepción de

los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable, puedan ser incluidos en Planes Parciales.

2. En dichos planes se determinarán, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación.

3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, serán preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia Municipal.

Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas Normas subsidiarias o de los Planes Parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los Polígonos o Unidades de Actuación.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o edificación, estando sujetos a la concesión de Licencia Municipal.

Clasificación de los Sistemas

1. Se podrán dividir los sistemas en:

a) Sistema Viario

1) Sistema General Viario (SGV)

2) Sistema Local Viario (SLV)

- b) Sistema de Equipamiento comunitario
 - 1) Sistema General de Equipamiento (SGE)
 - 2) Sistema Local de Equipamientos (SLE)
- c) Sistema de Areas Libres
 - 1) Sistema General de Areas Libres (SGAL)
 - 2) Sistema Local de Areas Libres (SLAL)
- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas
 - 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
 - 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

- a) Carreteras principales: son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
- b) Carreteras Secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.
- c) Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
- d) Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.
- e) Vías pecuarias: sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la transhumancia a través de suelo público.

3.4.2.- SISTEMA VIARIO

Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatorias de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Sistema General viario (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se graffan en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.
2. Los tipos y vías establecidos en esta Norma Subsidiaria en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

Desarrollo y programación del SGV

1. Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho Sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Condiciones de Uso del SGV

1. En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que lo desarrolle.

2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Urbanización del SGV

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentaran las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

Condiciones de Edificación

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

2. Las instalaciones que se permite con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: exenta.

Ocupación máxima: 20%

Altura máxima: 1 planta.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

Ocupación máxima: 100%

Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: alineada al vial.

Ocupación máxima: 80%

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de las NN.SS.

Zonas de protección del SGV

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollen estas Normas Subsidiarias, y en suelo urbano, por la Normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación media desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y la correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (artículo 81.2 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m. del eje de los caminos.

6. Por los que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m. medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8m para los caminos secundarios.

7. En las vías Pecuarías, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales	75,22m.
Cordeles	37,61m.
Veredas	20,89m.
Coladas	Variable (según el Proyecto).

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos de la extensión superficial que señale el citado Proyecto de Clasificación.

9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este Artículo, en la forma que corresponda.

Sistema Local viario (SLV). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como partes del sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red Viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

Titularidad y dominio del SLV

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondiente.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado sin formar parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Desarrollo y programación del SLV

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de las Normas Subsidiarias. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Actuación o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos de suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Condiciones de Uso del SLV

1. El uso exclusivo será el de red viaria. En las Áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa Licencia Municipal.

Urbanización del SLV

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de los Polígonos de Actuación, en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de estas NN.SS.

Condiciones de edificación del SLV

1. Se prohíbe la edificación con carácter permanente. las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios Técnicos Municipales.

3.4.3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Definición y Tipos.

1. Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

1. Constituido por todos los elementos que se grafian en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del núcleo, de estas NN.SS.

Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

Planeamiento y programación del SGE.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas

Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

Urbanización del SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de estas Normas Subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Condiciones de edificación del SGE.

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrá en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

- a) Educativo, sanitario y comercial:
Tipo de Edificación Exenta.
Ocupación máxima: 40%
Edificabilidad: 1 m².t./m².s.
Separación a linderos: 5,00 metros.

- b) Deportivo:
Tipo de edificación: Exenta.
Ocupación máxima: 10%
Edificabilidad: 0,12 m².t./m².s.
Altura máxima: 2 plantas.
Separación linderos: 3,00 metros.

- c) Lúdico-recreativo.
Tipo de edificación: Alineada.
Ocupación máxima: 50%.
Edificabilidad: 1 m².t./m².s.
Altura máxima: 3 plantas.

- c) Cementerio:
Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 0,5 m².t/m².
Altura máxima: 10,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar modificaciones a las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de las Normas Subsidiarias.

4. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Zona de protección del SGE.

1. Solamente se determina protección, sobre el suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación de los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menos de 500 m. del perímetro exterior de dicha instalación (artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria). Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, de los Planos de Ordenación de la Estructura Urbana del núcleo, de estas Normas Subsidiarias, que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en Polígonos de Actuación o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos

de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Condiciones de Uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

Urbanización del SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de urbanización de estas normas subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Condiciones de edificación del SLE.

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquélla, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de estas Normas Subsidiarias.

3.4.4.- SISTEMA DE AREAS LIBRES.

Definición y Tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el sistema General de Areas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, de esta Norma Subsidiaria.

Planeamiento y programación del SGAL.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

Condiciones de Uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Urbanización del SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Condiciones de Edificación del SGAL.

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas para las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0.2 m².t./m².s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de las Normas Subsidiarias.

Sistema Local de espacios libres (SLSL). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de estas Normas Subsidiarias que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de

los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Aparecen grafías también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas, y en suelo urbanizable, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Condiciones de Uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Solo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

Condiciones de Edificación del SLAL.

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máxima del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m².t./m².s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

3.4.5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.

Definición y tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala

municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición.

1. Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafian los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de estas Normas Subsidiarias y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:
Vertedero de basuras y centros de tratamiento.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de proyección, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 5 Kv.) y centros de transformación.

- e) Servicio telefónico y telegráfico:
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

1. La titularidad y dominio corresponderá al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Planeamiento y programación del SGI.

1. Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

Condiciones de Uso del SGI.

1. Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Urbanización y edificación del SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas d Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

Zonas de protección del SGI.

1. Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de esta Norma Subsidiaria o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el Reglamento de l Dominio Público Hidráulico de 11de Abril de 1.986 y demás legislación conexas vigente, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 24/4/1.961 de 30 de Noviembre) y la Instrucción para su aplicación (O.M. de 15 de Marzo de 1.963) y otras disposiciones vigentes.

b) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que puedan imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertenecientes por parte del Organismo administrador.

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) El Organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no se situará a distancia inferior a 5 m. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando

en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisario, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).

c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.

D) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

a) Será de aplicación la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + \sqrt{V/100}$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + \sqrt{V/150}$ si no hay con mínimos de 5 m. y 4 m.

respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su Instrucción complementaria cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

b) Además serán de aplicación el Reglamento general del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de Noviembre de 1.974) e Instalaciones complementarias.

c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de esta Norma Subsidiaria, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación de determinan, en suelo urbano, directamente por esta Norma Subsidiaria a través de su inclusión en Polígonos o Unidades de Actuación o actuaciones Aisladas o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

Planeamiento y programación del SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan estas Normas Subsidiarias serán los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante se ejecución en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Condiciones de Uso del SLI.

1. Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Condiciones de Urbanización u Edificación del SLI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

3.5. NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION

3.5.1.- DISPOSICIONES.

Ambito de Aplicación.

1. Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias. Es decir, serán tenidas en cuenta a en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previas en las Normas Subsidiarias.

Vinculación.

1. Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Contenido.

1. Estas Normas están referidas el diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución y energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente las Normas Subsidiarias asignen unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

3. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas fijadas en el Capítulo VI de este título.

3.5.2. RED VIARIA.

Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal.

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos y actividades comerciales menores.

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 4,50 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m. no se dispondrán de aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito de tráfico rodado) de 4,50 m.; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m. y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan las NN.SS. (ver plano correspondiente).

Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m². de edificación.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 3,80 m.

Pavimentación.

1. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm. de base granular y 15 cm. de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm. y 20 cm. respectivamente).

b) Firme flexible: 20 cm. de base granular y 15 cm. de macadam asfáltico.

2. En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura.

3. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

3.5.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Dotaciones.

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.

2. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hb./día.

3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

4. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potable no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de

los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1.970 de 19 de Diciembre sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red. Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab./día).

Distribución.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

2. Se preverá una acometida como máximo para dos parcelas.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente.

5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

3.5.4. SANEAMIENTO.

Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo general de 20 cm. en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m./seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

3. Se dispondrán de pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquéllas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los absorvedores con ingerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m²: dispondrán como mínimo de fosa séptica individual (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán como mínimo de fosa séptica colectiva (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros.

6. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

Energía eléctrica y alumbrado público.

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

<u>Clases de vías (núcleos)</u>	<u>Iluminación</u>
- Acceso exterior y penetración	20 lux
- Viario de distribución	15 lux
- Viario local	10 lux

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux. En todos los casos el nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m²., no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

2. Las casetas de centros de transformación que se constituyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán se estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

3.5.5. BASURAS.

Basuras.

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

3.5.6. OTRAS REDES.

Otras redes.

1. Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

3.5.7. NORMAS TECNICAS MINIMAS.

Condiciones.

1. Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determinen las Normas Subsidiarias son las establecidas en los artículos siguientes.

Red Viaria.

1. Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 4 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Suministro de agua.

1. El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

Aguas residuales.

1. Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a fosa séptica colectiva para la cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que la fosa séptica no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

1. Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.

Basuras.

1. Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él los que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

3.6. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

3.6.1. DETERMIANCIONES GENERALES.

Tipos de edificación.

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

- a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer se línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento respecto al límite de separación entre el espacio libre

público y el edificable (público o privado). Cuando ambas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

- b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

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

- a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.
- b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada “separación a linderos”.

Tipos de obras de edificación.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

- b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.
- c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que puede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.
- f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecuten sobre edificios existentes para su reconstrucción o ampliación total o parcial
- g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.
- h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.
- i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Edificaciones Fuera de Ordenación.

1. Se consideran fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos que no satisfacen las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y en particular esta Normativa Urbanística con la única excepción de aquellos cuyo incumplimiento se refiere exclusivamente a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

Edificaciones Fuera de Ordenanzas.

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios que incumplan lo preceptuado en estas Normas Subsidiarias exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En éstos se permiten obras de reforma y consolidación de lo que exigen, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

3.6.2. NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACION.

Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

1. Definiciones:

a) Polígono o Unidad de Actuación. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento posterior a estas NN.SS.

c) Polígono. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

d) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos con redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a menos patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

e) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

f) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

g) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

- h) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificabilidad deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.
- i) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.
- j) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- k) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los límites de la misma.
- l) Parcela mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.
- m) Parcela máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.
- n) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

- I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.
 - II).- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - III).- Condiciones de Gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
 - IV).- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señala en las Normas Particulares de estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que la desarrollen.
- ñ) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en $m^2.t/m^2.s.$ (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.
 - o) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Actuación o parcela. Se expresa en $m^2.t.$ (metros cuadrados de techo).
 - p) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de

los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m².t.

- q) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y a la de al parcela.
- r) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.
- s) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.
- t) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será las medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menos.
- u) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y al superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

3.6.3.- NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta s Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de uso y Edificación).

- a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.
- b) Altura máxima edificable. Es la máxima distancia posible entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc. por encima de la altura máxima edificable.
- c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.
- d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con vía pública, habrá de asentarse a mas de 1m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

- e) Planta Sótano. Se llama sótano aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m. medidos desde el ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.
- f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,60m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:
- I) Uso residencial del local donde se situe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
 - II) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.
 - III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.
- g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.
- h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.
- i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierres). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60m. retranqueo del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas el vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.
- j) Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables no ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:
- I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al parámetro de fachada.
 - II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de parámetro en más de 15 cm.
 - III) De composición y ornato. (molduras, impuestas, zócalos, etc.). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados al vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm. en aceras de dimensión inferior.

- IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se une, sujeto a las condiciones Estéticas o de composición y, en ningún caso por encima del rasante del edificio. Las fachadas, están sujetes a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determina a fines públicos.
- k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.
- l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:
- I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por parámetros que lo delimiten de 15 m.
- II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por , los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los parámetros que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular del parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.
- III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquel, aunque sí las que a continuación se expresan: el diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3m.
- IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la

mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3m.

- V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
- VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20m.
- VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachadas, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, mediada normalmente al plano de fachada, no

sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

- VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400cm² y la de los conductos individuales de 150 cm². y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del Ministerio de Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.
- IX) Construcciones en los patios. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El Planeamiento que desarrollen las NN.SS. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.
- X) Cubrición de patios. Será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

3.6.4.- NORMAS PARTICULARES RALITIVAS AL DISEÑO

Condiciones relativas al diseño de los alojamientos

a) Superficie útil. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los parámetros interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

b) Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº de dormitorios:	1	2	3	4
--------------------	---	---	---	---

Sup. Mínima (m2):	12	14	16	18
-------------------	----	----	----	----

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

III) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Nº de dormitorios:	1	2	3	4
--------------------	---	---	---	---

Sup. Mínima (m2):	13	14	16	18
-------------------	----	----	----	----

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3m. de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6m2 y una al menos tenga 12 m2.

IV) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº de dormitorios:	1	2	3	4
--------------------	---	---	---	---

Sup. Mínima (m2):	6	10	12	14
-------------------	---	----	----	----

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

V) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m2. Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Dormitorio. En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las mínimas, excluidas las de los roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio Doble.....8,00 m2.

Dormitorio Sencillo.....6,00 m2.

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 m². El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

VII) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son.

Nº de dormitorios:	1	2	3	4
Sup.mínima (m ²):	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VIII) Baño. La superficie mínima del Baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

IX) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea círculo de 0,70 m. de diámetro.

- c) Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, ser como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.
- d) Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los

que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios, no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas, baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

- e) Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc). En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta Baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos de 1 m² de superficie.

- b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin cortar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.
- c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.
- d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,50 m.
- e) La anchura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse al través de el todas las dependencias excepto la mayor.
- d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de el todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.
- e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.
- f) Chimeneas o conductos de ventilación. (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

- a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.
- b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia., pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio se considera interior y como tal se admite.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación u ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquel, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sera de obligado cumplimiento.

Condiciones de seguridad

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m. por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avalados por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m. se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

Prevención de Incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma básica de la Edificación (NBE): CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

3.6.5.- NORMAS PARTICULARES REALTIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS

Condiciones relativas a los aparcamientos y Garajes en los Edificios

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se expresan a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales:

- a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2x20 x 4,50 m.
- b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.
- c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.
- d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

- e) La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.
- f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm sobre la calzada, de ancho mínimo de 60 cm.

C) Condiciones de ventilación

- a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.
- b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones.

- a) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para

que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

- b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.
- c) Se dispondrá un Extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un Extintor.
- d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere de la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3.6.6.- CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

Definición y Ambito

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus

límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
- c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones permitidas para los mismos.
- d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrá de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Medianerías.

1. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y mantenimiento su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Materiales de la fachada.

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

Modificación de fachada.

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o

levantamiento de ello o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Cubiertas.

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera, serán de función.

Marquesinas.

1. Solo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Toldos.

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

Anuncios.

1. Con independencia de lo señalado en las normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas la normas que regulan se instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Portadas, escaparates y vitrinas.

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m. y de 5 cm. en los de dimensión inferior.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc. que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirán un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Cerramientos.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con los elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

3.7.- NORMAS EN SUELO URBANO

3.7.1.- NORMAS GENERALES

3.7.1.1.- DEFINICION

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias definen como tales y aquellos que, su desarrollo y ejecución del Planeamiento, alcancen tal cualidad por cumplir los requisitos exigidos en el Artº 78 párrafo a) de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Forman el suelo urbano del término municipal de Alora los:

- * Núcleo principal de Alora
- * Núcleos de las Barriadas de El Puente, Bellavista y la Estación.
- * Núcleos secundarios de las Mellizas, Estación de las Mellizas, Bermejo, Los Cerrajones, Caracuel, Los Caballos, El Chorro y La Erilla.

En los planos de Estructura General y Orgánica del territorio, y en los de Gestión del suelo los núcleos, se definen con precisión los límites del suelo urbano.

3.7.1.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano las determinaciones de las Normas Subsidiarias son de continua aplicación directa. No obstante, en los Polígonos de Actuación en que expresamente se señala en las Normas Particulares de los mismos, será preceptiva la redacción de Estudio de detalle, en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, que contengan los aspectos que en dicha Normativa Particular se expresan.

Se redactarán, asimismo, Estudios de Detalle en desarrollo del Planeamiento superior, para:

- * Modificar o trazar alineaciones y rasantes en edificación y/o alineaciones de redes viarias secundarias de servicio exclusivo de la actuación.
- * Ordenar volúmenes de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias que lo desarrolle.

3.7.1.3.- EJECUCION DEL SUELO URBANO

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre el suelo urbano son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en parte del mismo, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

* Actuación aislada. En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, verde o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la determinación de un Polígono sobre el que repercutir esa carga.

* Polígono de actuación. En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio del polígono, a la urbanización del conjunto, o a ambas cosas a u tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones de las N.S.

En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones de las N.S. en suelo urbano se hará del siguiente modo:

* Consecución de terrenos

Los sistemas a utilizar serán:

Actuaciones aisladas. La ejecución de las A.A. requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto de cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.

* Polígonos de Actuación.

Compensación. La ejecución de los Polígonos de Actuación podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público por el sistema de Compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de los P.A., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se hará por el sistema de Cooperación, con reparcelación física y económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de “motu proprio” o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se reunirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

* Urbanización.

La ejecución de las A.U. requerirá la redacción de Proyecto Ordinario de obras de Urbanización (P.O.U).

En el suelo urbano no incluido en Polígonos de Actuación, o en el incluido en aquellos una vez aprobado el Proyecto de Compensación o Reparcelación, será posible proceder a la agrupación o segregación de parcelas de acuerdo con las condiciones que se señalan a continuación y sujetas, en cualquier caso, a la correspondiente Licencia Municipal.

* Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas urbanas como destino a la edificación a excepción de las zonas en que se fija, en las Ordenanzas de Uso y Edificación como unidad máxima de actuación edificatoria, la parcela catastral. En ese caso sólo podrán agregarse dos parcelas si una de ellas no alcanza la condición de parcela mínima, y tres cuando tal ocurre con dos unidades.

No obstante, cuando se pretendiera la implantación de un uso de los denominados “equipo público” en las Normas Reguladoras de los Usos y se demostrará la necesidad del mismo e imposibilidad de su establecimiento cumpliendo el precepto anterior, podrá autorizarse la agrupación por el Ayuntamiento.

3.7.1.4.- EDIFICACION DE L SUELO URBANO

Las parcelas urbanas podrán ser edificadas de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación y para ser destinadas a los usos permitidos en las Normas Reguladoras de los mismos de esta Normativa, cuando tengan la condición de solar. Asimismo se cumplirán las Ordenanzas de Uso y Edificación.

El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. en cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documento separado.

Transcurrido un plazo de dos años desde la aprobación definitiva de las presentes N.S. o desde que las parcelas adquieran la

cualidad de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. En caso contrario se podrán tomar por la administración las acciones pertinentes que se regulan en los Arts. 156 y siguientes de al Ley del Suelo así como en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares.

3.7.2.- NORMAS PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS (A.A.)

3.7.2.1.-NORMAS GENERALES

En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se preveen expresamente en estas Normas Subsidiarias para liberación de espacios destinados al uso y domino público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esa liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

De acuerdo con las previsiones temporales que se señalan en estas N.S. y siempre con un plazo máximo igual al período de revisión de al mismas (cuatro años), la Administración iniciará las acciones pertinentes para la consecución de los terrenos objeto de la actuación.

Consecución de terrenos

La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose los terrenos de acuerdo con su “Valor urbanístico” para lo cual se determina en las Normas Particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la Ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley.

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de estos y para se posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con ésta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminada a la consecución de los terrenos objeto de la actuación aislada, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

Ejecución obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactara para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta N.U.

Financiación de las A.A.

Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

3.7.3.- NORMAS PARA LOS POLIGONOS DE ACTUACIÓN (P.A.)

3.7.3.1.- NORMAS GENERALES

Se han delimitado polígonos de actuación en el suelo urbano con objeto de:

- * En residuos del mismo vacantes de edificación, posibilitar la misma con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras. A estas se las denomina Actuaciones de cesión y urbanización.
- * En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta. A estas se las denomina Actuaciones de Urbanización.

En todas ellas se trazan desde las N.S. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamiento, a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

Desarrollo de los P.A.

Con carácter general no sea precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo del General en los P.A. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de Detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

Ejecución de los P.A. de cesión y urbanización

En aquellos P.A. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comparte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único del Polígono el sistema será el de compensación.

En los P.A. a ejecutar por el sistema de cooperación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica o a la mixta.

En los P.A. que se ejecuten por el sistema de compensación se habrá de redactar por el/los propietarios Proyecto de Compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de Reparcelación. Simultáneamente o a continuación se redactará en todos casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización, para su tramitación con el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

Ejecución de los P.A. de urbanización

Serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios del P.A. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

Edificación de los P.A.

De acuerdo con las alineaciones previstas en las N.S., las Ordenanzas de uso y edificación aplicables y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a urbanización. En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá, o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

Plazos para el desarrollo y ejecución de los P.A.

En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación o Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la administración actúa directamente si lo estima necesario. En las fichas de condiciones particulares para los polígonos se determinan estos plazos máximos de inicio de cada paso con respecto a la aprobación o conclusión del precedente. En la fila inferior se señalan los plazos de actuación, si procede, de la Administración con respecto al inicio previsto en cada caso en la fila superior.

En los casos en que el sistema es el de Cooperación estos plazos obligan a la Administración, pudiendo los particulares, en caso de incumplimiento, iniciar las medidas previstas en la Ley para instar a la misma al comienzo de las actuaciones o a que se determine el cambio de sistema de actuación.

3.7.3.2.- NORMAS PARTICULARES

Agrupadas por núcleos de población en los que se enclavan, se fijan en las fichas siguientes las características particulares y normativas de aplicación en todos los P.A. del Municipio de Alora.

NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL	UA-1

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
24.940	1.920	11.480	13.400

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	12,83
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	32
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,19 M2/M2.
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

3.7.4.- ACTUACIONES DE SUELO URBANO

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	---	6 meses	6 meses
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	<ul style="list-style-type: none"> - terrenos de propiedad municipal. - La densidad concentrada en el suelo calificado para uso residencial corresponde a 40 viv/Ha. - Resto de terrenos destinado a Sistema General de Equipamientos corresponde a la Escuela de Formación Profesional. - La Edificabilidad Bruta se refiere a la totalidad de la unidad de actuación, que corresponde a un 0,59 M2/m2. concentrado en el suelo calificado de residencial.
---	---

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-2
ALORA		

UN CLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-3
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI (*)

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
33.200	1.030	2.880	3.910

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
9.240	570	---	570

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	(CONSOLIDADO)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	SEGUN PARCELACION ACTUAL
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	---
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	37
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,60
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2.

PLAZOS		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	---	6 meses	6 meses
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

PLAZOS		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	(*)	---	(*)	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	- Denominada Barriada de Poca Agua, procede de antigua parcelación actualmente consolidada.
	- Procede la reurbanización de viales e infraestructura básica.
	- No se admite segregación de la parcelación existente.
	- Habrá de ajardinarse el frente de la Avenida Pablo Ruiz Picasso.
	- El actual equipamiento existente de Cuartel de la Guardia Civil, si desapareciera el uso, habrá de mantenerse la calificación de equipamiento social.

O B S E R V A C I O N	- Procede de antiguo Convenio Urbanístico, habiéndose ejecutado la urbanización y cedido el 10% del suelo neto edificable al Ayuntamiento para ingresar al Patrimonio Municipal de suelo.
	- Habrá de ejecutarse el ajardinamiento del sistema local de área libre (plaza urbana).
	(*) Habrá de justificarse en el Estudio de Detalle el aprovechamiento consumido por las edificaciones existentes.

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-4
ALORA		

NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL	UA-5
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
5.335	536	252	788

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
6.240	624	300	924

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	21
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,59
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	25
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,60
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6 meses	---	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6 meses	3meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-6
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
8.600	860	408	1.268

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	34
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,59
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	- En estado de semiconsolidación por la edificación.
	- Habrá de justificarse en el Estudio de Detalle el techo edificable consumido y número de viviendas existentes.

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-7
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
24.870	5.760	---	5.760

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	111
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,60
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6 meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	- El Estudio de Detalle habrá de recoger las edificaciones residenciales en bloque exento segun proyecto aprobado por comisión del Polígono del del Ayuntamiento de 6 Mayo de 1.987.
	- Si bien estos bloques no se acogen a la ordenanza prevista se considerarán legalizados mediante su incorporación al Estudio de Detalle.

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-8
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.280	830	---	830

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	(Consolidado)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Según parcelación existente
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	----
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	---	---	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	- El sistema de áreas libres ordenado corresponde al ajardinamiento del frontal a las carreteras de Carratraca y a El Chorro (Avenida de Pablo Ruiz Picasso).
---	--

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-9
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
9.320	2.398	---	2.398

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	(Consolidado)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	(Según parcelación actual)
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	---
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	6 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	Al tratarse de una pieza de suelo urbano consolidada y semiurbanizada se determina su reordenación con definición de alineaciones y cesiones de áreas libres que sean la antesala al parque urbano ordenado como Sistema General de Areas Libres anexo.
---	---

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-10
ALORA		

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-11
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
4.800	680	---	680

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
24.620	2.212 (*)	---	2.212 (*)

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	(Consolidado)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	(Según parcelación existente)
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	
TIPO DE EDIFICACION	ALINEADA A VIAL Y ADOSADA
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	98
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,59
TIPO DE EDIFICACION	ALINEADA A VIAL Y ADOSADA
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6meses	6 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	Al tratarse de una pieza de suelo urbano consolidada y semiurbanizada se determina su reordenación con definición de alineaciones y cesiones de áreas libres que configuren la antesala al parque urbano ordenado como Sistema General de Areas libres anexo.
---	---

O B S E R V A C I O N	<p>- La ordenación de estos terrenos procede de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad, cediendo por parte de esta el Sistema General de áreas libres anexo (SGAL.1) con superficie de 31.660 M2. suelo (*).</p> <p>- En aplicación del Convenio Urbanístico habrá de cederse el 15% de la superficie neta edificable para incorporarse al Patrimonio Municipal de suelo.</p> <p>(*) La cesión de suelo para áreas libres sería pues de 33.872 M2</p>
---	--

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-12
ALORA		

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-13
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESIONES Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	no

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
15.000	1.500	---	1.500

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
6.680	--	760	760

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	60
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,60
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	26
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,59
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	---	(*)	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	<p>- Terreno de propiedad municipal para promoción pública de viviendas.</p> <p>- El sistema local de áreas libres habrá de conformar plazas urbanas.</p> <p>(*) El Proyecto de obras de urbanización se incorporará integralmente al Proyecto de Edificación de la promoción pública.</p>
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-14
ALORA		

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-15
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
13.560	200	2.553	2.753

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
35.280	6.550	3.360	9.910

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	70
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	95
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,90
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALIENADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3 (*)

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	123
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	6 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	<p>- Los parámetros relativos a la Densidad, techo edificable y altura de edificación procede del Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y el propietario, por el cual este cede el suelo destinado al Sistema General de Equipamientos 1 (SGE-1) con una unidad de actuación en suelo urbano en la Aprobación Inicial de las NN.SS. con una densidad de 35 viv/Ha. Y una Edificabilidad bruta de 0,50 M2/M2.</p> <p>(*) La altura máxima edificable de planta baja + 3 plantas.</p>
---	---

O B S E R V A C I O N	<p>- Barriadas denominadas El Calvario con un elevado grado de consolidación y urbanización, quedando algunas parcelas netas vacantes. Habrá de completarse la urbanización y ajardinamiento de los restantes locales de áreas libres.</p> <p>- El Estudio de Detalle de oficio, habrá de redefinir alineaciones.</p>
---	---

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-16
ALORA		

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-17
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.320	1.230	516	1.746

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.440	1.244	516	1.760

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	43
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	43
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-18
ALORA		

NUCLEO	NUCLEO PRINCIPAL	UA-19
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESIONES Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
9.280	928	444	1.372

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
4.000	400	168	568

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	37
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,60
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	14
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALIENADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N2.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	3mese	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	3 meses	--	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	<p>- El 50% del techo máximo edificable habrá de destinarse al uso comercial-administrativo-oficinas y aparcamientos.</p> <p>- Dado que el Ayunt. e propietario de parte del terreno y que la promoción debe construir 100 plazas de aparcamientos, se perveé la posibilidad de conveniar los aprovechamientos públicos y el cambio del volumen edificable de aparcamientos a viviendas, con la construcción por la la entidad promotora del área de aparcamientos y jardines del sistema local de areas libres del sector UR 5</p>
---	---

O B S E R V A C I O N	<p>- Habrá de tenerse en cuenta la distancia de edificación desde la carretera de la Subzona, así como garantizar los enganches externos de las infraestructuras básicas.</p>
---	---

NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL	UA-32

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
4.520	--	--	--

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	60 consolidada
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	27 consolidada
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	--
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	--	--	--
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	BARRIADA "EL PUENTE"	UA-20
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
8.120	--	---	--

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	CONSOLIDADO
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	SEGUN PARCELACION EXISTENTE
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALIENADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	--	9 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	BARRIADA "EL PUENTE"	UA-21
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
3.520	352	144	496

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	12
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,51
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	BARRIADA "EL PUENTE"	UA-22
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
65.280	--	---	--

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	Consolidado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Según parcel. existente
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	---
TIPO DE EDIFICACION	Alinead.vial-adosada
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	--	12 mes	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	BARRIADA "EL PUENTE"	UA-23
ALORA		

NUCLEO	BARRIADA "EL PUENTE"	UA-24
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
44.480	5.080	4.840	9.920

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
24.360	2.480	1.274	3.754

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	155
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	85
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADAS Y ALINEADAS A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	- El sistema de equipamientos lleva incorporado el Sistema General de Equipamientos Escolar, cedido al Ayuntamiento, construido y en funcionamiento.
---	--

O B S E R V A C I O N	- Habrá de valorarse las obras de infraestructuras correspondientes al entubado del arroyo que conecta con calle Tomillar.
---	--

NUCLEO	BARRIADA EL PUENTE	UA-25
ALORA		

NUCLEO	BARRIADA "EL PUENTE"	UA-26
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
16.720	1.672	696	2.368

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
5.120	512	216	728

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	58
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADAS Y ALINEADAS A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	18
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,52
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	6 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	6 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

OBSERVACION	
-------------	--

OBSERVACION	
-------------	--

NUCLEO	ALORA BARRIADA DE EL PUENTE	UA-31

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
5.040	504	204	708

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	35
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	17
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	6 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	BARRIADA BELLAVISTA	UA-27
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
31.440	4.240	---	4.240

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	Consolidado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Según parcelación actual
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	El Estudio de Detalle determinará las alineaciones definitivas y pormenorizadas de los viales y edificaciones.
---	--

NUCLEO	ALORA BARRIADA BELLAVISTA	UA-28

NUCLEO	ALORA BARRIADA DE LA ESTACION	UA-29

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
23.040	3.940	---	3.940

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
20.680	2.068	---	2.068

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	Consolidado
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Según parcelación actual
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	20 Naves/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,48
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N5 Industrial

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	El Estudio de Detalle determinará la alineaciones definitivas y pormenorizadas de los viales y edificaciones.
---	---

O B S E R V A C I O N	- Se admite el uso residencial anexo al de almacenamiento comercial, siendo el uso principal el industrial de transformación agrícola y de almacenamiento.
---	--

NUCLEO	ALORA BARRIADA DE LA ESTACION	UA-30

NUCLEO	ALORA LAS MELLIZAS	UA.M.

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
11.440	1.144	---	1.144

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
8.112	533		533

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	20 NAVES/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,48
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N5. Industrial

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	20
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	--	--	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

OBSERVACION	- Se admite el uso residencial anexo al de almacenamiento comercial, siendo el uso principal el industrial de transformación agrícola y de almacenamiento.
-------------	--

OBSERVACION	
-------------	--

NUCLEO	ALORA ESTACION DE LAS MELLIZAS	UA.EM.1

NUCLEO	ALORA ESTACION DE LAS MELLIZAS	UA.EM.2

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.720		420	420

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.160	2.000	360	2.360

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	32
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	30
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0.50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	----	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	ALORA BERMEJO	UA.B1

NUCLEO	ALORA BERMEJO	UA.B2
ALORA		

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
2.470	364		364

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
3.420	128		128

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	6
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,48
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	8
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0.46
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	3 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

OBSERVACION	
-------------	--

OBSERVACION	
-------------	--

NUCLEO	ALORA BERMEJO	UA.B3

NUCLEO	ALORA BERMEJO	UA-B4

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
2.120	570		570

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
4.320	361	171	532

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	5
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,47
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	11
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,51
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	ALORA BERMEJO	UA-B5

NUCLEO	ALORA LOS CERRAJONES	UA.CR1

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
3.520	---	---	---

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
5.778	600	168	768

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	Consolidada
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	Según Parcelación actual
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	14
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

PLAZOS		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
				6 meses	
	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION				
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

PLAZOS		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
				6 meses	
	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION				
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	ALORA LOS CERRAJONES	UA CR 2

NUCLEO	ALORA CARACUEL	UA.CA

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
ESTUDIO DE DETALLE	SI

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	NO

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
1377	57	250	307

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
23.240	230	1.500	1.730

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	30
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	Adosada y alineada a vial
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	58
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
		6	3	6	

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
			---	6 meses	

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	
---	--

NUCLEO	ALORA. LOS CABALLOS	U.A.C.

NUCLEO	ALORA EL CHORRO	U.A.CH

TIPO DE ACTUACION	Unidad de Actuación
OBJETO DE ACTUACION	Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación
ESTUDIO DE DETALLE	No

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
5.875			

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
29.066	1.842	140	1.982

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	15
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	Adosada y alineada a Vial
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	72
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3.

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE	-----	-----	6 meses	

PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE			6 meses	

O B S E R V A C I O N	
---	--

O B S E R V A C I O N	- Se incluye en esta unidad de actuación los terrenos de propiedad pública para la ejecución de una villa turística promocionada por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía.
---	--

NUCLEO	ALORA LA ERILLA	UA-E

TIPO DE ACTUACION	UNIDAD DE ACTUACION
OBJETO DE ACTUACION	CESION Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
ESTUDIO DE DETALLE	

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.782	---	698	698

DENSIDAD (VIVIENDAS/HA.)	25
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	32
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	0,50
TIPO DE EDIFICACION	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION	N3

		E.D.	P.R. o C.	P. UR.	FIN
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	6 meses	3 meses	6 meses	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE				

O B S E R V A C I O N	
---	--

3.7.5.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION

3.7.5.1.-ORDENANZAS GENERALES

Serán de obligatorio cumplimiento las Normas Regulatoras de los usos de esta Normativa Urbanística en cuanto a la compatibilidad de los mismos entre sí, posición en la edificación y características específicas. En la Normativa Particular se explicitan cuáles de entre los usos, compatibles con carácter general, no podrán ubicarse en cada zona concreta.

Serán asimismo de aplicación de aplicación preceptiva las Normas Regulatoras de la edificación, de esta Normativa, con las determinaciones que la precisan y completan, tanto en las ordenanzas Particulares de Normas Subsidiarias como de los Planeamientos que en desarrollo de las mismas se redacten y aprueben.

Aparcamientos

Con carácter general, y a excepción de las zonas N1, N2 y N3, será preceptivo situar dentro de la parcela, en todas las actuaciones edificatorias, plazas de aparcamiento con los mínimos absolutos que se fijan en el cuadro adjunto en función del uso:

USOS		PREVISION MINIMA
R	Aloj. menores 100 m2 construi.	1 plaza/alojamiento
E	Aloj. mayores 100 m2 construi.	1 plaza /100 m2 construidos
S	Comercial en edificio exclusivo	1 plaza/ 80 m2 construidos
I	Servicios oficinas, comercial en planta baja, hostelería, recreativos-relación	1 plaza /100 m2 construidos
D		
E	Discotecas	1plaza / 20m2 construidos
N	Hostelero	1 plaza/ 5 habitaciones
C	Talleres artesanales, almacenes	1 plaza/ local mayor de 100 m2 construidos
I	pequeña industria	
A	E. Espectáculos	1 plaza/ 15 localidades
L	Q. Socio-cultural, religioso y público, administrativo	1 plaza /100 m2 construidos
E	U. I.	
S	P. Asistencial sanitario sin camas	1 plaza /50 m2 construidos
	O.	
	P. Sanitario	1 plaza/ 2 camas
	U. Deportivo	1 plaza/ 200m2 de suelo
	B. Educativo	1 plaza/ 500 m2 suelo
	L. Público-comercial	1 plaza/70 m2 construidos
	I. C.	
	O. Media y gran industria	1 plaza/ 100 m2 construidos
		Ganadería 1 plaza/ 150 m2 construidos
		Almacenes mayoristas 1 plaza/ 50 m2 construidos

Parcela mínima edificable

La parcela mínima obligatoria en las operaciones de parcelación será siempre la fijada en la Normativa particular. En los casos en que, operaciones aisladas de edificación sobre una parcela en zonas consolidadas, se demuestre la imposibilidad física de agrupación con las parcelas que no satisfagan las condiciones mínimas dimensiones de la citada Normativa particular.

ORDENANZAS POR ZONAS

1.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N1 (NA: Núcleo antiguo).

Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano correspondiente (Clasificación y Calificación el Suelo).

a) Uso principal:

Residencial en edificaciones adosadas para alojamientos de propiedad vertical y horizontal.

(1).- Se entiende por edificaciones para alojamientos de propiedad vertical aquellas en que un único alojamiento ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas unifamiliares”.

(2).- Se entiende por edificaciones para alojamientos de propiedad horizontal aquellas en que en mismo alojamiento no ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se las suele conocer como “viviendas plurifamiliares”.

b) Otros Usos compatibles:

Serán igualmente compatibles los usos señalados en estas Normas: “Usos compatibles con el residencial en el mismo”.

3.7.5.2.- ORDENANZAS PARTICULARES

c) Fondo y ocupación máxima edificable:

- Fondo máximo 20 metros.
- Ocupación máxima:
 - Pta baja. 100% de parcela en profundidad menor a 20 mts desde alineación de calle.
 - Pta altas: 80% de la parcela edificable.

d) Altura Máxima de la edificación:

La altura máxima de la parcela edificable será la resultante de la media de las alturas de las edificaciones colindantes, siempre que esta altura media no superen las tres plantas (planta baja+ 2 plantas).

La altura libre en planta baja será de un máximo de 4,00 metros y en plantas altas de 2,70 metros.

e) Unidad mínima de actuación:

La unidad mínima de actuación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la superficie o dimensiones mínimas para ser edificable y de tres cuando tal ocurra con dos.

f) Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima 40,00 M2
- Anchura media mínima 3,50 m.

g) Retranqueos de la edificación:

En parcelas con fachadas a dos calles, ó profundidad igual lo inferior a 20 metros y diferencia de rasantes superior a 1,50 metros, exigirán retoques de la edificación en plantas altas superior a la altura media rasante de las edificaciones colindantes. Estos retranqueos por planta serán de un mínimo de 4,00 metros.

h) Vuelos:

Se autorizan vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferiores a 0,40 metros con un ancho total menor de 2 metros, y separado de los linderos laterales 0,60 metros. El cerramiento de los mismos será obligatoriamente liviano y con características diáfanas.

Se autorizan vuelos cerrados acristalados (cierres), siempre que su ancho total no exceda de 2,00 metros y que la carpintería esté pintada.

2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N2 (EH: Ensanche Histórico)

Estan sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano correspondiente (Clasificación y Calificación del Suelo).

a) Uso principal:

Residencial en edificaciones adosadas para alojamientos de propiedad vertical (1) y horizontal (2).

- (1).- Se entiende por edificaciones para alojamientos de propiedad vertical aquellas en que un único alojamiento ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas unifamiliares”.

(2).- Se entiende por edificaciones para alojamiento de propiedad horizontal aquellas en que un mismo alojamiento no ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas plurifamiliares”.

b) Usos compatibles:

Serán igualmente compatibles los usos señalados como tales en estas Normas: “Usos compatibles con el residencial en el mismo”

c) Fondo y ocupación máxima edificable:

- Fondo máximo 20 metros.
- Ocupación máxima:
 - Pta baja: 100% de parcela en profundidad menor a 20 mts desde alineación de calle.

Pta altas: 80% de la parcela edificable.

d) Altura máxima de la edificación:

La altura máxima de la parcela edificable será la resultante de la media de las alturas de las edificaciones colindantes, siempre que esta altura media no superen las tres plantas (planta baja+ 2 plantas).

La altura libre en planta baja será de un máximo de 4,00 metros y en plantas altas de 2,70 metros.

En las edificaciones que dan fachada a la Avenida Pablo Ruiz Picasso, la altura máxima permitida será de 4 plantas (planta baja + 3 plantas).

e) Unidad mínima de actuación:

La unidad mínima de actuación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la superficie o dimensiones mínimas para ser edificable y de tres cuando tal ocurra con dos.

f) Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima. 40,00 M2
- Anchura media mínima. 3,50 m.
- Anchura mínima de fachada. 3,00 m.
- Fondo mínimo. 3,50 m.

g) Retranqueos de la edificación:

En parcelas con fachadas a dos calles, ó profundidad igual lo interior a 20 metros y diferencia de rasantes superior a 1,50 metros, exigirán retoques de la edificación en plantas altas superior a la altura media resultante de las edificaciones colindantes. Estos retranqueos por planta serán de un mínimo de 4,00 metros.

h) Vuelos:

Se autorizan vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferiores a 0,40 metros con un ancho total menor de 2 metros, y separado de los linderos laterales 0,60 metros. El cerramiento de los mismos será obligatoriamente liviano y con características diáfanas.

Se autorizan vuelos cerrados acristalados (cierres), siempre que su ancho total no exceda de 2,00 metros y que la carpintería esté pintada.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE AL ZONA N3 (EA: Ensanche popular moderno).

Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano correspondiente (Clasificación y Calificación del Suelo).

En cualquier caso deberán quedar fijadas las alineaciones y completados los servicios urbanísticos antes de conocer las licencias de edificación correspondientes.

a) Uso principal:

Residencial en edificaciones adosadas para alojamientos de propiedad vertical (1) y horizontal (2).

(1).- Se entiende por edificaciones para alojamientos de propiedad vertical aquellas en que un único alojamiento ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas unifamiliares”.

(2).- Se entiende por edificaciones para alojamiento de propiedad horizontal aquellas en que un mismo alojamiento no ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas plurifamiliares”.

b) Usos compatibles:

Los señalados como tales en estas Normas: “Usos compatibles con el residencial en el mismo edificio o adosado”.

c) Fondo y ocupación edificable:

- Fondo máximo 20 metros.

- Ocupación máxima:

Pta baja: 100% de parcela en profundidad menor a 20 mts desde alineación de calle.

Pta altas: 80% de la parcela edificable.

d) Altura máxima de la edificación:

La altura máxima de la parcela edificable será la resultante de la media de las alturas de las edificaciones colindantes, siempre que este altura media no superen las tres plantas (planta baja+ 2 plantas).

La altura libre en planta baja será de un máximo de 4,00 metros y en plantas altas de 2,70 metros.

En las edificaciones que dan fachada a la Avenida Ruiz Picasso, Avenida Cervantes (margen derecha) y Avenida de la Constitución (margen izquierda), la altura máxima será de 4 plantas (planta baja+ 3 plantas).

e) Unidad mínima de actuación:

La unidad mínima de actuación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la superficie o dimensiones mínimas para ser edificable y de tres cuando tal ocurra con dos.

f) Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima. 40,00 M2
- Anchura media mínima. 3,50 m.
- Anchura mínima de fachada. . . . 3,00 m.
- Fondo mínimo. 3,50 m.

En nuevas parcelaciones, las mínimas son las

siguientes:

- Superficie mínima 120 m2
- Ancho mínimo de fachada: 6 metros
- Fondo mínimo de parcela: 10 metros

g) Retranqueo de la edificación:

En parcelas con fachadas a dos calles, ó profundidad igual lo inferior a 20 metros y diferencia de rasantes superior a 1,50 metros, exigirán retoques de la edificación en plantas altas superior a la altura media resultante de las edificaciones colindantes. Estos retranqueos por planta serán de un mínimo de 4,00 metros.

h) Vuelos:

Se autorizan vuelos abiertos (balcones) de ménsulas inferiores a 0,40 metros, con un ancho total menor de 2 metros, y separado de los linderos laterales 0,60 metros. El cerramiento de los mismos será obligatoriamente liviano y con características diáfnas.

Se autorizan vuelos cerrados acristalados (cierres), siempre que su ancho total no exceda de 2,00 metros, y que la carpintería esté pintada.

4.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N4 (Urbanización Residencial)

Estan sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta zona, según se señala en el plano correspondiente (Clasificación y Calificación del Suelo).

En cualquier caso deberán quedar fijadas las alineaciones y completados los servicios urbanísticos antes de conceder las licencias de edificación correspondientes.

a) Uso principal:

Residencial en edificaciones aisladas o adosadas para alojamiento de propiedad vertical (1) y horizontal (2).

(1).- Se entiende por edificaciones para alojamientos de propiedad vertical aquellas en que un único alojamiento ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas unifamiliares”.

(2).- Se entiende por edificaciones para alojamiento de propiedad horizontal aquellas en que un mismo alojamiento no ocupa todas las plantas. En el caso de vivienda se les suele conocer como “viviendas plurifamiliares”.

b) Usos compatibles:

Serán igualmente compatibles los señalados como tales en estas Normas: “Usos compatibles con el residencial en el mismo edificio o adosado”

Las parcelas que den fachada a la Carretera de acceso a Alora por la zona oeste, tendrán el uso principalmente comercial en planta baja y alta, admitiéndose el residencial en planta alta.

c) Parcela mínima edificable:

- Para uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas: 500 metros.
- Para uso residencial en viviendas adosadas pareadas: 250 metros.
- Para uso residencial comercial (definido en el frontal a la Carretera de Acceso): 300 metros.

d) Ocupación máxima edificable:

- Para uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas y adosadas pareadas: 50%
- Para uso comercial (definido en el frontal a la Carretera de Acceso):
 - * 100% en planta baja.
 - * 80% en planta alta.

e) Altura máxima edificable:

La altura máxima de la edificación para todos los usos: 2 plantas (planta baja+ 1 planta)

f) Edificabilidad neta de parcela:

Para uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas y adosadas: 0,50 m²/m²

g) Profundidad máxima edificable para zona comercial:

La profundidad máxima edificable para las parcelas destinadas a este uso será de 20 metros.

h) Alineación de edificaciones para zona comercial:

Las fachadas de edificaciones a la carretera de Acceso se retranquearan desde la arista exterior de la carretera un mínimo 13 metros para la creación de vial de servicios aparcamientos y aceras.

5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N5 (Industrial y Servicios)

Están sujetas a estas ordenanzas las edificaciones situadas en esta Zona según se señala en el plano correspondiente (Clasificación y Calificación del Suelo).

Cuando alcancen la condición de solares con la recepción provisional de las obras de urbanización se regirán por:

a) Uso fundamental:

Industria y almacenes.

b) Uso compatible:

En esta zona se considera compatible el uso residencial y comercial con el de Industrial limpia.

I. Localización de actividades.

- Reglamento de actividades molestas...
- Instrucción por la aplicación del Reglamento anterior.

El uso residencial estará sujeto a las ordenanzas que se establecen para la zona N3.

c) Unidad máxima de actuación:

La parcela segregada.

d) Parcela mínima edificable:

- Superficie: 250 m²
- Anchura mínima de fachada: 10 m

e) Ocupación y altura máxima edificable:

- Ocupación: 70% de la parcela segregada.
- Altura máxima: 9 metros.

f) Vuelos:

No se permiten. Se autorizan en industrias, marquesinas con dos condiciones, que la altura libre con respecto a la cara superior de la acera sea superior a 4,00 metros y que la ménsula sea inferior al ancho de la citada acera con un máximo absoluto de 1,00 m.

g) Alineaciones:

Alineación obligatoria a fachada de la edificación principal. En caso de no ocuparse con la misma toda la anchura, el resto de la parcela quedará cerrada a la vía pública con un paramento no diáfano de altura mínima 3,00 metros.

ORDENANZAS DE EDIFICACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL

a).- Parcelas industriales:

- Parcela mínima. 600 M².
- Edificabilidad neta máxima: 0,90 m². t./m².s.
- Ocupación máxima: 80%
- Retranqueos:

Linderos públicos: 8,00 m.

Linderos privados: "a"

Si $S \geq 2.200 \text{ m}^2$.; "a" = 0,00 m.

Si $S > 2.200 \text{ M}^2$.; "a" $\geq 3,00 \text{ m}$.

- Fachada mínima: 15,00 M.
- Alturas:

Mínima: 5,00 M.

Máxima: 10,50 m. (En un máximo de 2 crujías a partir de la fachada principal).

b).- Parcelas para equipamiento:

- Edificabilidad neta: 0,90 m2.t./m2.s.
- Ocupación máxima: 50%
- Retranqueos: 5,00 m.
- Altura máxima: 10,00 m.
- N° máximo d plantas: 3
- Tipo de edificación: No alineado y Exenta.

6.- ORDENANZAS DE LOS EDIFICIOS A PROTEGER

a) Se han considerado como tales, los siguientes: (ver planos adjuntos).

- 1.- EL CASTILLO (MANZANA 145) (*)
- 2.- IGLESIA PARROQUIAL DE LA PLAZA DE ABAJO (MANZANA 134 N° 10/11)
- 3.- MANZANA 105, CASAS N° 12/15/16/22/23/24/25.
- 4.- MANZANA 104, CASAS N° 24/25/27
- 5.- MANZANA 135, CASAS N° 26/29
- 6.- MANZANA 136, CASAS N°27

(Los números de las casas corresponden a los de los planos del CATASTRO DE HACIENDA).

b) No se autoriza su demolición en ningún caso.

c) No se autorizarán en ellos obras que alteren la actual estructura y aspecto del edificio.

d) Se autorizaran obras de conservación, afianzamiento y remodelación, dirigidas por técnico competente, en el caso de que no supongan un incumplimiento del párrafo anterior. Para cancelar dicha autorización el Ayuntamiento deberá asesorarse recabando informe de la Comisión Provincial del PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO.

3.7.5.3.- ORDENANZAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO

Protección del medio urbano

Se ha asignado este grado de protección a las zonas N1, N2 del núcleo de Alora.

Se recomienda en ellas que las edificaciones sean reformadas y renovadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos extremos de ruina y deseconomía evidente. en cualquier caso la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

Se diseñarán las fachadas de modo que se asegure que las constantes tipológicas de la zona son respetadas, lo que se demostrará de modo fehaciente con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica, sea necesaria.

En dichos estudios se contemplarán y justificarán necesariamente los siguientes extremos:

- * Altura de las plantas.
- * Cornisa y demás elementos compositivos salientes.
- * Porcentaje y proporciones de los huecos de fachada.
- * Vuelos.
- * Materiales de acabado.

3.8.1. - NORMAS GENERALES

1.- DEFINICION

Constituyen el suelo urbanizable del término municipal de Alora los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias clasifican como tales.

En los planos de Estructura orgánica del territorio con carácter general, y en los de Estructura General Orgánica y de Gestión se grafian todos ellos.

2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable clasificado por estas Normas Subsidiarias se ha dividido en sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado del mismo, que serán objeto de Planes Parciales. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En estas Normas Subsidiarias se asignan a los sectores de planeamiento sus usos globales y la intensidad de los mismos, así como su régimen general y el de la edificación en particular, imponiéndose además las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Determinaciones de los P.P.

Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

* División del sector en polígonos para su ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.

3.8.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

* Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fije en estas Normas Subsidiarias y en todo caso en el Reglamento de Planeamiento.

* Características y trazado de las infraestructuras.

* Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.

* Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Si son urbanizaciones de carácter particular contendrán, además, las siguientes:

* Compromiso a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

* Garantías de cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

* Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Modificaciones de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias

Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos de las N.S., justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en

situación más desfavorable que la marcada por las N.S., por accesibilidad, características topográficas, etc.

La citada Modificación de Elementos de las N.S. podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Desarrollo de los Planes Parciales

Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artº 14 de la Ley del Suelo y artº 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

El Estudio de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. en ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

* Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.

* Edificabilidad en m².t./m².s. y superficie construida máxima en m².t.

* Tipología edificatoria.

* Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con finalidades idénticas a las antes citadas aunque no vengan fijadas desde el P.P.

En el caso particular de urbanizaciones de segunda residencia, se podrán formular Estudios de Detalle para, en las zonas de alojamientos aislados de propiedad vertical, agrupar la edificación y disponer alojamientos adosados. Las condiciones que se habrán de satisfacer serán las siguientes:

- Parcela: Superficie mínima. 5.000 M2.
- Diámetro mínimo círculo inscrito. 40,00 m.
- Densidad: Se dispondrá igual número de alojamientos que el de parcelas agrupadas.
- Edificabilidad: La señalada en el P.P.
- Ocupación: Ocupación máxima. 20%
Espacio unitario mínimo. 30%
Círculo inscrito de diámetro 30,00m.
- Altura: la señalada en el P.P. máximo . . . 2 plantas. (7 metros).

Plazos para el desarrollo del suelo Urbanizable

Sin perjuicio de los plazos que para los Planes Parciales se marcan en su Normativa Específica, (apartado 3.3.2. de estas Normas para el suelo urbanizable) se fijan un tope máximo para la presentación de los mismos (ver fichas técnicas) desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Los Planes Parciales podrá presentarse para aprobación, como mínimo, simultáneamente con estas Normas Subsidiarias de los que son desarrollo.

3.- EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Para la ejecución del suelo Urbanizable, es preceptiva la previa aprobación definitiva del Plan Parcial del sector correspondiente.

La ejecución de los planes parciales se realizarán por polígonos completos, que han de cumplir las condiciones del artº 117.2 de la Ley del Suelo.

La división en polígonos deberá estar contenida en el propio Plan Parcial. De no ser así podrán delimitarse de oficio o a instancia de los interesados en la forma descrita en el artº 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión.

Cargas de los propietarios de los polígonos

Con carácter general, los propietarios de suelo incluidos en un polígono de suelo urbanizable estarán sujetos a las siguientes cargas:

- * Efectuar al Municipio las cesiones de terrenos que se establecen en la Ley del Suelo y sus reglamentos, a saber:
 - * Superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes y restantes servicios en la proporción que fijen estas Normas Subsidiarias.
 - * Suelo edificable correspondiente al 15% del aprovechamiento medio del sector.
- * Sufragar los costes de urbanización, consistente en:
 - * Obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, ajardinamiento y arbolado de parques y zonas verdes, en la forma descrita de la ley.
 - * Las indemnizaciones a propietarios e inquilinos de instalaciones que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan.
 - * Importe de los gastos de redacción y tramitación de Planes Parciales y proyectos de urbanización y reparcelación o compensación.

Realización material de las cargas

La realización material de las cargas descritas significará la ejecución del polígono. esta podrá llevarse a cabo por cualquiera de los tres sistemas de actuación descritos en la Ley: Compensación, Cooperación y Expropiación.

Sistema de Compensación

En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de compensación (salvo que sea un solo propietario), que será la responsable ante la Administración de la urbanización completa del polígono.

En dicho sistema para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 15% del Aprovechamiento Medio, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

En este sistema de cesión de Derecho al Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanismo, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

Sistema de Cooperación

En el sistema de cooperación, la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria, (artº 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos del polígono, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

Habrà de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en polígonos del sector, (puede tramitarse dicho proyecto simultáneamente al Plan Parcial), será redactado de oficio por el Ayuntamiento en seis meses y que será sobre quien recaigan las sucesivas aprobaciones, tras las informaciones públicas y audiencias a los interesados descritas en la Ley.

Los costes de la urbanización serán repartidos entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de pagarse anticipadamente al ayuntamiento por importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

Sistema de expropiación

En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización sobre terrenos, ya de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa.

Para ello habrá de aprobar primero la delimitación del polígono de expropiación.

Luego podrá optar por la expropiación individualizada, en cuyo caso regirá la Ley de Expropiación Forzosa, o el procedimiento de tasación conjunta para lo cual habrá de formar expediente de la forma descrita en el Artº 202 y siguientes del

Reglamento de Gestión, que será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo tras las informaciones pertinentes.

Elección del Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación, en general vendrá determinado en estas Normas Subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo, etc...

De no contenerse en las Normas, el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada polígono que en todo caso requerirá la conformidad definitiva por parte del Ayuntamiento.

Como criterios generales para la elección del sistema de actuación se determinan los siguientes:

- * Los suelos destinados a urbanizaciones de segunda residencia serán siempre ejecutadas por compensación.
- * Los suelos destinados a ensanches de la ciudad consolidada, de primera residencia, serán ejecutados por el sistema de cooperación, si contando el ayuntamiento con medios económicos y de gestión suficientes y considerando prioritaria la actuación urbanística para la ciudad, se dan alguna de las circunstancias siguientes:
 - Polígono con una propiedad muy dividida, que permita prever las dificultades para la constitución de la Junta de Compensación.
 - Propiedad sin los recursos económicos-financieros y/o de gestión, que permita dudar del buen término de la ejecución.

- Polígono que, por sus características, su ejecución requiere un control muy directo por parte de la Administración.

- * En cualquiera de los casos del punto anterior se aplicará el sistema de expropiación cuando se considere como muy prioritaria la actuación por su rentabilidad urbanística o social, y/o las razones de urgencia así como lo aconsejen.

Cambio de Sistema de Actuación

En cualquier caso, si a los seis meses de aprobado definitivamente el Plan Parcial que contuviese la elección del sistema de compensación (o reflejara el ya elegido en las Normas), no se ha redactado el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (previo requerimiento a los 3 meses), el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por el de Cooperación.

En cualquier caso, así mismo, el incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

Urbanización y Plazos

Para todos los sistemas de actuación, es previo a la ejecución de las obras de urbanización la redacción de un Proyecto de Urbanización, que será aprobado inicial y definitivamente por el Ayuntamiento tras un mes de información al Público.

Las obras de urbanización de la primera etapa de cada polígono del suelo urbanizable, deberán comenzar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, en los siguientes plazos máximos:

- * Con Sistema de Compensación: 24 meses
- * Con sistema de Cooperación: 18 meses.

* En ambos sistemas, cuando no sea necesario el proyecto de reparcelación o la constitución de la Junta de Compensación: 12 meses.

Las siguientes se ajustarán en el tiempo al plan de etapas previsto en el propio Plan Parcial que se redactará teniendo en cuenta que, en cualquier caso, las obras de urbanización han de estar en avanzado grado de ejecución, siempre superior a 2/3 del total antes del plazo fijado para la revisión de estas Normas.

En los polígonos cuya prioridad se marca desde estas Normas, dichas obras de urbanización deberán ser recibidas por el Ayuntamiento en los plazos que se les señalan.

Cualquier incumplimiento de estos plazos así como de las demás cargas por parte de los propietarios podrá dar lugar, además de al ya referido cambio de sistema, a la desclasificación del suelo en la revisión de estas Normas Subsidiarias.

Conservación

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (Artº 67 R.G.), salvo que estas Normas o los respectivos Planes Parciales, o determinadas disposiciones legales, impongan dicha obligación a los propietarios de los terrenos del polígono, en cuyo caso habrá de constituirse la Entidad Urbanística colaboradora de Conservación correspondiente, en la que se integrarán aquellos.

Parcelación

Toda parcelación urbanística, está sujeta a licencia previa que no podrá concederse, en suelo urbanizable, hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente.

En estas Normas Subsidiarias se obliga a los Planes Parciales a la delimitación de los polígonos y a fijar sus sistemas de actuación. Por tanto, el inicio del expediente de reparcelación o compensación corresponderá a la aprobación definitiva del Plan Parcial; tal inicio conlleva la suspensión de licencias de parcelación hasta tanto no se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación o de compensación.

En consecuencia, caso de ser necesaria la reparcelación o compensación no podrá concederse licencias de parcelación hasta tanto se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación o compensación y haya sido otorgado por el Ayuntamiento (organismo que aprueba), escritura pública o documento administrativo, que habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En dicha inscripción, se harán constar las cargas y gravámenes que subsistan o se establezcan sobre las fincas resultantes, en particular la cuantía del saldo de liquidación.

Las fincas adjudicadas quedarán por tanto afectadas al cumplimiento de dichas cargas, de las cuales tendrán afeción preferente al pago del saldo de liquidación.

Cualquier parcelación realizada sobre dichas fincas implicará por tanto la continuación de la afeción en las parcelas resultantes, que no será cancelada por transmisiones de dominio.

En los contratos de compra-venta de las parcelas resultantes de una licencia de parcelación, habrá de hacerse especial referencia a la afeción del pago del saldo de liquidación con que cuenta la parcela y que consta en el Registro de la Propiedad.

En el caso del sistema de Compensación, habrá de hacerse constar asimismo, si es el comprador o el vendedor el que vá a seguir formando parte de la Junta de compensación con las cargas correspondiente; si la posibilidad de incorporación a la misma, con posterioridad a su construcción, está completada en sus estatutos.

4.- EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE

Concesión de licencias

en suelo urbanizable no serán concedidas licencias de edificación hasta tanto no se aprueben definitivamente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y concurren los siguientes requisitos: /Artº 41 y 42.2 del R.G.).

- * Que estén aprobados los proyectos de reparcelación o compensación correspondientes.
- * Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la parcela, ésta contará con todos los servicios para tener la condición de solar.

Para garantizar que a la finalización de las obras de edificación estarán terminados dichos servicios, el Ayuntamiento exigirá aval por el importe íntegro de las obras necesarias para acceder y dar suministro a la parcela.

- * Que en la solicitud de Licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta estar concluida la obra de urbanización.

Ocupación de la Edificación

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y están en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Caducidad de la Licencia

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia, sin derecho a indemnización.

Obras e instalaciones provisionales

En tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, excepto las de infraestructura del territorio, Sistemas Generales, y obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización (Artº 58.2 L.S. y 42.1 de R.G.).

Plazo para la edificación

Los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución del suelo urbanizable, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en estas Normas Subsidiarias, o el propio plan de etapas del Plan Parcial, si éste lo incluyera, en su caso.

En todos los casos deberá emprender la edificación dentro de los 3 años siguientes a la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras de urbanización (Artº 154.2.b de la Ley del Suelo).

5.- TRAMITACION Y PLAZOS

Sistema de Compensación

Sistema de Cooperación

Sistema de Cooperación

AMBITO	DOCUMENTO	TRAMITE	ORGANO	PLAZO	
SECTOR	Plan Parcial con Delimitación de Polígonos y Etapas de Ejecución en su caso.	Presentación		Según ficha técnica. *	
		Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “	
		Información Pública		“ “ “	
		Aprobación provisional.	Ayuntamiento	“ “ “	
		Aprobación Definitiva	Comisión Provincial Urbanismo	“ “ “	
POLIGONO	Proyecto de Reparcelación (1)	Presentación (2)		“ “ “ *	
		Completar el P.R.		“ “ “	
		Redacción de oficio si no se ha redactado en dicho tiempo.		“ “ “ (3)	
		Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “	
		Información Pública		“ “ “	
		Informe sobre alegaciones		“ “ “	
		Audiencia a interesados		“ “ “	
		Aprobación definitiva	Ayuntamiento	“ “ “	
		Escritura pública		“ “ “	
	Cesión de Derecho de los terrenos al Ayuntamiento				“ “
	Proyecto de urbanización (1)	Presentación		“ “ “ *	
		Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “	
		Información al público		“ “ “ *	
		Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “	
		Información pública		“ “ “	
Aprobación definitiva		Ayuntamiento	“ “ “		
Obras de Urbanización por etapas	Comienzo de las obras		“ “ “ *		
	Recepción de las obras	Ayuntamiento	“ “ “ (4)		
	Ocupación de Hecho de los terrenos de cesión por el Ayuntamiento				
Liquidación definitiva de la Reparcelación.	Presentación		“ “ “		
	Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “		
	Información pública		“ “ “		
	Informe sobre alegaciones		“ “ “		
	Audiencia a interesados		“ “ “		
	Aprobación definitiva	Ayuntamiento	“ “ “		

(1).- la tramitación puede ser paralela.- (2).- Puede presentarse conjuntamente con el P.P. (3).- Plazo que cuenta desde la Aprobación definitiva del P.P. (4).- Según el Plan de Etapas del P.P.

(*).- Plazos válidos salvo mención expresa en la Normativa Particular.-

Sistema de compensación

AMBITO	DOCUMENTO	TRAMITE	ORGANO	PLAZO
SECTOR	Plan Parcial con Delimitación de Polígonos y Etapas de Ejecución en su caso.	Presentación		Según ficha técnica. *
		Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “
		Información al Público		“ “ “
		Aprobación provisional	Ayuntamiento	“ “ “
		Aprobación definitiva	Comisión Provincial Urbanismo	“ “ “
POLIGONO	Proyecto de Estatutos y bases de Actuación.	Presentación		“ “ “ *
		Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “
		Información pública		“ “ “
	Constitución de la Junta de Compensación.	Aprobación definitiva	Ayuntamiento	“ “ “
		Incorporación resto de propietarios.		“ “ “
		Escritura pública		“ “ “
	Proyecto de Compensación (1)	Aprobación	Ayuntamiento	“ “ “
		Presentación		“ “ “ *
		Audiencia a efectos		“ “ “
	Junta de Compensación	Aprobación	Junta de Compensación	“ “ “
Aprobación Definitiva		Ayuntamiento	“ “ “	
Cesión de derecho de los terrenos al Ayuntamiento				“ “ “ *
Proyecto de Urbanización (1)	Presentación		“ “ “ *	
	Aprobación inicial	Ayuntamiento	“ “ “	
	Información pública		“ “ “	
	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento	“ “ “	
	Comienzo de la ejecución		“ “ “ *	
ETAPA	Obras de Urbanización	Comienzo de las obras	Ayuntamiento	“ “ “ **
		Ocupación de Hecho de los terrenos de cesión por el Ayuntamiento		

(1).- Los plazos cuentan desde la aprobación de la Constitución de la Junta de Composición, solapándose por tanto ambas tramitaciones.

(*).- Plazos válidos salvo mención expresa en la Normativa Particular.

(**).- A contar desde su finalización.

3.8.2.- NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES

1.- NORMAS GENERALES

Se establece a continuación la normativa general que deberán cumplir los Planes Parciales que desarrollen los sectores del suelo urbanizable, sin perjuicios de las determinaciones previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos:

Compromisos

Los Planes Parciales que desarrollen urbanizaciones de iniciativa particular, además del resto de determinaciones, deberán establecer los compromisos que hubieren de contraer los urbanizadores con el Ayuntamiento y los futuros particulares, que habrán de referirse a:

* Entre urbanizador y Ayuntamiento:

- Plazos de ejecución de las obras de urbanización, según etapas previstas, y de implantación de los servicios, para ser recibidas definitivamente por el Ayuntamiento.
- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones impuestas por la Ley.
- Conservación de la urbanización, sujeto de la misma y duración del período.
- Previsiones sobre el momento en el que el ayuntamiento podrá ocupar de hecho los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita en cada etapa, sin perjuicio de la finalidad que la Ley le otorga de la cesión de derechos

trás la aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación.

- Compromiso explícito de cesión al Ayuntamiento de la propiedad de la red viaria y zonas verdes del Sector (Código Civil).
- Garantías, por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios, del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

* Entre urbanizador y futuros propietarios

- Compromisos de que, en los contratos de compra-venta, figurará explícitamente quién se hace cargo de la urbanización y demás cargas que afecten a la parcela correspondiente, sobre todo en lo referente al pago del saldo de la cuenta de liquidación (en el sistema de cooperación), o en lo referente a la incorporación a la Junta de Compensación (en el sistema de compensación).
- En el caso de que el vendedor siga haciéndose responsable de dichas cargas, plazos en los que, según la etapa de ejecución que le corresponda, habrá de estar concluida la urbanización del tramo en que se ubica la parcela, y en su caso (sistema de compensación) recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- En los mismos contratos habrán de figurar los compromisos que el Plan Parcial establece sobre el sujeto de la conservación de la urbanización, así como del comienzo y duración del período.
- Habrá de explicitarse el grado de urbanización a que se compromete el vendedor, respecto a los terrenos objeto de la venta, que nunca podrá ser inferior al previsto en el proyecto de urbanización correspondiente, y que habrá de definirse en cuanto a:
 - Acometidas previstas a la parcela de los distintos servicios, con sus características, incluyendo arquetas y demás instalaciones.

- Condiciones de utilización de los servicios.
- Servidumbre que puedan afectarse.

Asignación de usos globales. Régimen general de uso y edificación

Se prevén en estas Normas, los usos residenciales e industrial, según se asignan para cada sector en las fichas particulares.

En dichas fichas se fija la densidad otorgada para cada sector de suelo residencial, así como otras condiciones de aprovechamiento y ordenación a que deberán ajustarse los respectivos Planes Parciales.

Corresponde a los Planes Parciales la asignación pormenorizada de usos de acuerdo con las condiciones fijadas en las fichas, así como la regulación de la edificación que vendrá referida en las condiciones particulares a alguna de las normativas tipo que se establecen en estas Normas Subsidiarias para la totalidad del suelo urbano y urbanizable.

Entre las condiciones impuestas desde estas Normas Subsidiarias, figuran para algunos sectores, la obligatoriedad del trazado básico de la red viaria así como de la localización de las reservas, en base a la función estructurante que dicha ordenación puede dar al desarrollo de la ciudad. En estos casos, es misión del Plan Parcial adecuar a su escala dicha ordenación. Si como consecuencia de dicha adecuación, resultaran pequeñas modificaciones que no alteraran su concepto (y que en cualquier caso habrían de estar justificadas), no será necesaria una modificación de elementos de las Normas, para su tramitación.

Cuando se asignen aprovechamientos medidos en edificabilidades brutas, se entenderán siempre que en ellos no se contabilizan las correspondientes a los equipamientos públicos, cuya edificabilidad se regula con carácter general para cada tipo de

equipamiento. De este modo la edificabilidad bruta absoluta será la suma de la asignada y la correspondiente a los equipamientos.

Reserva de áreas libres y equipamientos públicos

En las fichas particulares y en el cuadro de características y dotaciones de fijan las reservas mínimas para cada sector. En algunos casos se localizan además en planos.

En caso de alguna discrepancia en la cuantificación de dicha reservas, se entiende que prevalecerán las de mayor cuantía, sin perjuicio de las que el Anexo del Reglamento de Planeamiento fija, que se entenderán, en todos los casos, como mínimas.

La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos públicos, a excepción de los que expresamente se grafían, se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

- * Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatorio, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.
- * La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurales de organización funcional y ambiental.
- * Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juegos para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

Los terrenos destinados a áreas libres presentarán una pendiente media máxima inferior al 20%; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendientes absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 15% del aprovechamiento medio del sector.

Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- * Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- * Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- * Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
- * Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- * Relación adecuada entre nº y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- * Descripción del porte y nº de arbolado/100M2.
- * Determinación de la edad o porte, mínimos de plantación del arbolado.
- * Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).

* Condiciones mínimas de determinación del resto de la superficie no plantada: sub-base, material de acabado, compactación, (o enlosetado), drenaje.

* Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje sub-base, material de acabado, compactación; especies arbóreas, tipo, porte y nº/M2., edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc...

Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

* Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.

* Vallada con material de características diáfnas y consistencia rígida.

* Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 M2.

El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación. Asimismo justificará debidamente los motivos que hagan necesaria, en su caso, la desaparición de la totalidad o parte del conjunto.

Los equipamientos comunitarios, categoría genérica que incluye a todos los definidos como de "equipo público" en las Normas reguladoras de los usos, excepto las Areas libres, tiene compatibilidad de uso entre sí. Por tanto aunque, en satisfacción de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, se les asigne un uso desde el Planeamiento Parcial, será posible su utilización alternativa por el Ayuntamiento en función de las necesidades colectivas, siempre que se demuestre que no queden infradotadas determinadas zonas de la ciudad.

Red viaria

De acuerdo con estas Normas y las técnicas de urbanización, en su caso, el Plan Parcial determinará las características técnicas y de trazado de la red viaria secundaria interior al sector. En muchos de los casos, el trazado vendrá impuesto obligatoriamente desde estas Normas Subsidiarias, correspondiendo entonces al Plan Parcial su adaptación al terreno, según se ha descrito en el capítulo anterior.

El Plan definirá no sólo las alineaciones de red viaria, sino también de la edificación. En el caso de no coincidir ambas, deberán ser dictadas normas de cerramiento de parcela.

Se garantizará el acceso rodado a todas las edificaciones, pudiendo éstas, en todo caso, dar frente a zonas ajardinadas, a cuya vía exterior vendrá referida tal obligación.

En los planes parciales que desarrollen suelos de extensión de casco, se prohíben expresamente las calles en fondo de saco.

Se evitarán codos en el trazado viario, debiendo formar éste una trama con salidas en las dos direcciones longitudinal y transversal.

El ancho mínimo de red viaria será de 6,5 m. correspondiendo a 4,5 m. de calzada y a 2 metros de acerado, de ancho 1 metro a cada lado, en vías de doble sentido.

En estas medidas, no cuenta la previsión de aparcamientos, cuyas dimensiones habrán de añadirse a los anchos de calzada.

Salvo en determinados casos, que se especifican en las fichas particulares, no se permiten vías de sentido único de circulación.

En los casos que se permitan en dichas fichas el ancho mínimo de calzada, sin aparcamiento, será de 5 metros y la vía de retorno no podrá estar a más de 100 m. de la de único sentido.

todas las vías de anchura menor de 6,00 m. se diseñarán sin acerado.

En suelos industriales, el ancho de la red viaria se preverá con arreglo al tráfico y al tipo de vehículos previsible, con un mínimo de calzada de 6 metros.

La pendiente máxima admitida para la red viaria es del 15% en todos los casos.

El Plan preverá, incluyéndolo en el capítulo presupuestario de obras y jardinería, la instalación de elementos arbóreos, que será obligatoria para las calles de más de 10 m. de anchura, haciendo expresa referencia a:

- * Descripción del tipo de elementos y nº /10 m. lineales.
- * Determinación de la edad, o porte, mínimos para su plantación.
- * Caudal mínimo de riego e instalación necesaria (según especies).
- * Situación de las plantaciones respecto a fachadas de las edificaciones y calzada de tráfico rodado (en relación al diámetro de la copa).
- * Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie de acera no enlosada (en su caso): sub-base, material de acabado, compactación.

Las condiciones de instalación de mobiliario urbano en las vías de ancho superior a 10 m., que se habrán de incluir en el capítulo presupuestario correspondiente, serán como mínimo:

- * Colocación de un banco para uso público cada 50 m. medidos en dirección longitudinal de la calle.

* Colocación de una papelería para uso público cada 25 m. medidos según lo anterior.

En los puntos de cruce para peatones de todas las vías, se dispondrán rampas para el tránsito de vehículos de disminuidos físicos de ancho mínimo de 1 m.

Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada alojamiento o 100 M² de edificación para uso industrial, comercial, de oficinas o de equipamiento público. Además de éstas se ubicarán las señaladas en las Ordenanzas Generales de Uso y Edificación de estas Normas Subsidiarias o se impondrá la obligación expresa de disponerlas dentro de la parcela de las Ordenanzas de Uso y Edificación del Plan Parcial.

Solo se permite la ubicación al aire libre, en lugar anejo a la vía pública, de la mitad de las plazas necesarias sin contar las ligadas al uso concreto de los edificios que se fije, como anteriormente se cita, en las Ordenanzas de estas Normas. Al menos la otra mitad de las primeras y estas segundas deberán quedar en el interior de las parcelas, en espacios abiertos o cubiertos, o en edificios destinados a tal fin exclusivamente.

Las reservas al aire libre deberán situarse en lugares cercanos a la edificación. No se permiten playas de aparcamiento con más anchura que la que da una vía de doble sentido con aparcamientos en batería a cada lado. en todo acaso no podrán disponerse grupos de aparcamientos continuos de más de 25 vehículos a cada lado de la vía de acceso si la disposición es en batería u oblicua, ni de más de 12 vehículos si se sitúan en hilera.

La superficie de aparcamiento mínimo por plaza, incluyendo accesos, será de 20 M².

Las plazas deberán tener una superficie rectangular mínima de 2,25 x 4,50 m., excepto un 2% de ellas que habrán de reservarse para minusválidos y que habrán de tener una anchura mínima de 3,30 m.

La dimensión de las plazas, en suelos de uso industrial y comercial, habrá de tener en cuenta las características y tamaños de los vehículos propios de su uso.

Todo ello, sin perjuicio de lo que el anexo de Reglamento de Planeamiento prevé, que se entenderá como mínimo, o lo que estas Normas Subsidiarias fijan con carácter particular en las fichas de los sectores o en las Normativas de edificación que les sea de aplicación o con carácter general en la regulación de los usos.

Características mínimas de los servicios

Se tendrá en cuenta las disposiciones contenidas en los siguientes párrafos sin perjuicio de las señaladas en las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

* Abastecimiento de agua

El Plan Parcial deberá indicar las fuentes de abastecimiento, el caudal disponible, y esquema de la red de distribución prevista.

En caso de derivación de la red municipal existente con anterioridad, habrá de aportarse estudio justificativo sobre la suficiencia de caudal y presión de la acometida prevista, y, en su caso, las condiciones para las mejoras necesarias, que habrán de referirse a la ampliación, reforma o sustitución de las captaciones, almacenamiento y distribución que estén afectadas por la puesta en servicio de la nueva actuación urbanística.

En consecuencia, el Plan Parcial incluirá los compromisos para su realización y las garantías subsiguientes.

Aparte del citado estudio se incluirá certificado municipal en el que se acepte la conexión a la red municipal, las soluciones aportadas para las mismas y las garantías de realización de las mejoras, en su caso.

Si fuese preciso para abastecer de agua el sector, realizar obras de captación, habrá de justificarse que los aforos, realizados en estiaje, posibilitan el suministro del caudal requerido que será de 250 l/hab/día para usos residenciales y de 50 M3/Ha. bruta /día para los industriales.

Se aportará certificado de potabilidad conforme el RD. de A.9.1920.

* Saneamiento

El Plan Parcial deberá indicar el esquema jerarquizado de la red de saneamiento, el vertido y, en su caso, el sistema de depuración necesario.

En el caso de vertido a red general se presentará estudio justificativo de la capacidad de la misma para soportarlo, considerando un caudal aportado igual al de abastecimiento dividido en 10 horas. si no fuese admisible se plantearán las obras de mejora o ampliación de la red general necesarias, así como los compromisos para la realización de las mismas y garantías subsiguientes.

Aparte del citado estudio se incluirá certificado municipal en el que se acepte el vertido a la red, las soluciones de mejora propuestas y las garantías de realización. En su caso, si fuesen precisas medidas de depuración previas al vertido a la red municipal, estas se señalarán en el estudio antes citado, así como los compromisos de su ejecución y garantías. En este caso el certificado municipal incluirá la aceptación de los mismos.

En el caso de vertido a cauce público, se habrá de contar con el informe favorable del Organismo competente, adoptándose las medidas de depuración que precedan o éste indique.

* Energía eléctrica y alumbrado público

El Plan Parcial señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación, y las líneas existentes o que se proyecten.

La disposición de la red, habrá de estar autorizada y garantizada por la Compañía Suministradora, la cual fijará las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones y autorizará en caso de actuación sobre la red existente, su desvío o entubado.

La dotación mínima a prever será de 3,2 kw por vivienda.

Tanto las líneas de distribución como las de Alta Tensión, en suelo Urbanizable, serán enterradas, y los centros de transformación subterráneos, integrado en la edificación o exentos en ese orden de prioridad. La localización exenta de los centros de transformación habrá de justificarse, así como se forma que deberá integrarse en el ambiente circundante.

La red de alumbrado, será asimismo, enterrada e independiente de la red general de distribución.

Obligatoriedad de determinadas obras de conexión

En algunos casos, que se reflejan en la Normativa Particular, serán de ejecución obligatoria, por los propietarios del suelo urbanizable, determinados tramos de red viaria o de servicios, con arreglo a los parámetros que se fijan, para la adecuada conexión con los colindantes y el resto de la ciudad. De este modo, habrá casos en que una parte de la red viaria y servicios, vendrán predeterminada por el Planeamiento superior y el ayuntamiento, mientras que la otra se proyectará en el Plan Parcial correspondiente.

Plan de etapas

El Plan Parcial establecerá un plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización de acuerdo con las previsiones sobre desarrollo de la edificación y sus dotaciones. Las características de las redes de servicios y los Sistemas de Actuación previstos. El Plan de etapas contendrá las determinaciones del Artº 54 del Reglamento de Planeamiento.

La primera etapa comenzará, dentro de los plazos máximos, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, que se marcan en el apartado Ejecución del Suelo Urbanizable: Urbanización y Plazos.

Para el comienzo de las siguientes etapas será necesario haber puesto en servicio las redes fundamentales viaria, de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las etapas anteriores y, en los casos en que se fije en la Normativa particular, un cierto grado de consolidación por la edificación.

Así mismo, será necesario el poder disponer, y por tanto libres de ocupación, de los terrenos de cesión obligatoria, de dichas etapas.

Que pueda producirse dicho inicio requerirá el informe de la oficina técnica municipal, o la asistencia técnica subsidiaria, en el que se acredite si se han cumplido las anteriores.

La duración de cada etapa vendrá determinada en plazos concretos desde su inicio, señalando, en su caso, los supuestos que pudieren alterar la previsiones temporales.

En cualquier caso, y salvo otras determinaciones concretas de las fichas particulares de los sectores, el plan de etapas habrá de ajustar sus previsiones en el tiempo al plazo de revisión de estas Normas, en el cual deberá haberse urbanizado al menos 2/3 del total del sector.

El incumplimiento de estos plazos dará lugar a la pérdida por el promotor de la garantía económica depositada, así como de la facultad de urbanizar, que se trasladará subsidiariamente al Ayuntamiento, que procederá seguidamente a la ejecución por alguno de los Sistemas de Cooperación e Expropiación: por sí mismo, recurriendo a otros órganos de la Administración, o creando Sociedades mixtas.

Así mismo, y con independencia de la Revisión prevista de estas Normas, podrán modificarse éstas en orden a la descalcificación como urbanizable de los terrenos.

La elección de alguna de estas alternativas dependerá de la capacidad económica del Ayuntamiento y la necesidad social de la actuación urbanística.

El Plan Parcial podrá también incluir Plan de Etapas de Edificación, el cual deberá tener en cuenta los plazos forzosos para edificar fijados en la Ley del Suelo (título IV sección 1ª).

2.- NORMAS PARTICULARES

En las fichas particulares, sector a sector y agrupados por núcleos, se determinan las características de cada uno de ellos.

Las superficies de los sectores se han calculado mediante medición sobre planos, por lo cual pueden existir variaciones con respecto a la realidad que el Plan Parcial justificará en su caso.

La cuantía de las reservas se ha determinado, utilizando un “standard” de 18 M2./alój. no inferior al 20% de la superficie para las zonas verdes, y los mínimos establecidos de el R. de P. para los equipamientos en función del número de alojamientos.

Los usos asignados se dividen en:

- Residencial ensanche. Constituido por los crecimientos del núcleo existente para usos residenciales.
- Residencial urbanización. Constituido por las urbanizaciones de segunda residencia.
- Industrial y de servicios. Constituido por los asentamientos previstos para pequeña industria y servicios.

El tipo de edificación corresponde a los definidos en las Normas Reguladoras de la edificación, remitiéndose a las Ordenanzas del suelo urbano en cuanto a tipología.

La densidad se fija en aloj./Ha. Cada alojamiento se supone constituido por 4 habitaciones. Si se asentaran apartamentos de menos de 50 m². construidos el número de alojamientos se podrá efectuar de un coeficiente de 1,25.

1 aloj, = 1,25 apartamentos 50 M².t.

en el caso de establecimiento de hoteles, cada plaza contabilizará como ½ habitante con lo cual

(*) 1 aloj. = 8 plazas hoteleras.

Para el desarrollo y ejecución del Planeamiento se fijan unos plazos que, expresados en meses, se refieren a la presentación de cada documento desde:

(*) En el suelo particular de emplazamiento de campings en suelo urbanizable, cada plaza de acampada contará como 1/5 de alojamiento.
1 aloj. = 5 plazas de acampada.

- Desarrollo: Desde la aprobación definitiva de las N.S.

- Proyecto de estatutos y bases de la J.C.: Desde la aprobación definitiva del P.P.
- Proyecto de compensación: Desde la aprobación de la constitución de la Junta.
- Inicio de las obras: Desde la aprobación del Proyecto de urbanización. Se comunicará al Ayuntamiento.
- Fin de las obras: Desde su inicio.

SEPTOR	UR. 1	NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL
--------	-------	--------	------------------------

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
58.980	8.736	7.018	15.754

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL				
DENSIDAD V/HA	25	Nº VIVIENDAS	147	EDIFICAB.M ² /M ²	0,6 5

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	3 meses

3.8.3.- ACTUACIONES EN SECTORES DE SUELO

APTO PARA SER URBANIZADO

EJECUCION	PLAZOS
JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	24 meses

OBSERVACIONES	<p>El viario diseñado en las NN.SS. es el estructurante del Plan Parcial, siendo indicativo y pudiendo modificarse y mejorarse en el desarrollo en detalle del documento de Plan Parcial de Ordenación.</p> <p>El sector se dividirá en los polígonos de ejecución necesario que garantizan la puesta en marcha prioritaria de este sector como objeto primordial de poner en el mercado suelo urbanizado de ensanche del casco.</p>
---------------	--

SEPTOR	UR- 2	NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL
--------	-------	--------	------------------------

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
53.280	5.600	2.288	7.888

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL				
DENSIDAD V/HA	35	Nº VIVIENDAS	186	EDIFICAB.M ² /M ²	0,52

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	6 meses

EJECUCION	PLAZOS
JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	24 meses

OBSERVACIONES	El viario diseñado en las NN.SS. es el estructurante del Plan Parcial, siendo indicativo y pudiendo modificarse y mejorarse en su desarrollo en detalle del documento de Plan Parcial de Ordenación.
---------------	--

SEPTOR	UR- 3	NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL
--------	-------	--------	------------------------

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
42.160	10.480	4.225	14.705

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL				
DENSIDAD V/HA	35	Nº VIVIENDAS	147	EDIFICAB.M ² /M ²	0,52

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	6 meses

EJECUCION	PLAZOS
SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION (O EXPROPIACION)	
PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	24 meses

OBSERVACIONES	Al proceder este sector semiconsolidado de una actuación irregular de los propietarios de los terrenos, el Ayuntamiento – habrá de proceder a la apertura de Expediente Sancionador si los propietarios no cumplen con las obligaciones de urbanización, salvo que previa valoración de las obras de urbanización a ejecutar y de los perjuicios ocasionados a terceros, los propietarios cedan los terrenos vacantes al Ayuntamiento y este proceda a la urbanización con aplicación de Contribuciones Especiales entre residentes en el sector y el Ayuntam.
---------------	--

SEPTOR	UR- 4	NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL
--------	-------	--------	------------------------

SEPTOR	UR- 5	NUCLEO	ALORA NUCLEO PRINCIPAL
--------	-------	--------	------------------------

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
31.200	3.120	1.680	4.800

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
75.960	23.832	1.368	25.200

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	AISLADAS O PAREADAS				
DENSIDAD V/HA	15	N° VIVIENDAS	47	EDIFICAB.M ² /M ²	0,23

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	AISLADAS O PAREADAS				
DENSIDAD V/HA	15	N° VIVIENDAS	114	EDIFICAB.M ² /M ²	0,23

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	6 meses

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	3 meses

EJECUCION	PLAZOS
JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	24 meses

EJECUCION	PLAZOS
JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	24 meses

OBSERVACIONES	<p>El viario diseñado en las NN.SS. es el estructurante del Plan Parcial, siendo indicativo y pudiendo modificarse y mejorarse en el desarrollo en detalle del documento de Plan Parcial de Ordenación.</p> <p>Parcela mínima : 500 m2. de suelo</p> <p>Edificabilidad neta: 0,30 m2./m2</p>
---------------	--

OBSERVACIONES	<p>El viario diseñado en las NN.SS. es el estructurante del Plan Parcial, siendo indicativo y pudiendo modificarse y mejorarse en su desarrollo en detalle del documento de Plan Parcial de Ordenación.</p> <p>Parcela mínima : 500 M2. / suelo</p> <p>Edificabilidad neta: 0,30 m2./m2</p>
---------------	---

SEPTOR	UR-I	NUCLEO	ALORA
--------	------	--------	-------

SEPTOR	UR. M	NUCLEO	ALORA LAS MELLIZAS
--------	-------	--------	--------------------

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
334.500.-	33.500.-	13.500.-	47.000.-

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
4.825	483	204	687

USO ASIGNADO	INDUSTRIAL			
TIPO EDIFICAC	Parcelas industriales	}	(ver ordenanzas adjuntas)	
	Parcelas para equipamiento			
DENSIDAD V/HA		Nº VIVIENDAS	EDIFICAB.M ² /M ²	0,60

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	ADOSADA Y ALINEADAS A VIAL				
DENSIDAD V/HA	25	Nº VIVIENDAS	12	EDIFICAB.M ² /M ²	0,50

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	9 meses

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	6 meses

EJECUCION [Sistema de Gestión: COOPERACION (1)]	PLAZOS
Convenio Urbanístico de colaboración	6 meses
Asociación Administrativa de Cooperación	9 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	12 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	14 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	20 meses

EJECUCION	PLAZOS
PROYECTO DE BASE Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	12 meses

OBSERVACIONES	<p>(1) El ayuntamiento formará parte de la Asociación Administrativa de Cooperación, como entidad Urbanizadora.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Será preceptiva la firma de un Convenio Urbanístico de Colaboración entre los propietarios y el Ayuntamiento en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. - Si en dicho plazo no se llegase a un acuerdo, el Sistema de Gestión será el de EXPROPIACION.
---------------	---

OBSERVACIONES	
---------------	--

SEPTOR	UR. B1	NUCLEO	ALORA BERMEJO
--------	--------	--------	---------------

SEPTOR	UR. B2	NUCLEO	ALORA BERMEJO
--------	--------	--------	---------------

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.400	1.240	5.720	6.960

SUPERFICIE (M2)	RESERVAS (M2)		
	AREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
11.890	1.185	530	1.715

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL				
DENSIDAD V/HA	25	N° VIVIENDAS	31	EDIFICAB.M ² /M ²	0,50

USO ASIGNADO	RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES				
TIPO EDIFICAC	ADOSADA Y ALINEADA A VIAL				
DENSIDAD V/HA	25	N° VIVIENDAS	29	EDIFICAB.M ² /M ²	0,50

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	6 meses

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	6 meses

EJECUCION	PLAZOS
JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	12 meses

EJECUCION	PLAZOS
JUNTA DE COMPENSACION	3 meses
PROYECTO DE COMPENSACION	6 meses
PROYECTO DE URBANIZACION	6 meses
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	6 meses
FIN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR	12 meses

OBSERVACIONES	
---------------	--

OBSERVACIONES	
---------------	--

3.9.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

3.9.1.- NORMAS GENERALES

3.9.1.1.- DEFINICION

Constituyen el suelo no urbanizable del término municipal de Alora todos los terrenos que no se han clasificado como urbanos o urbanizables en las presentes Normas Subsidiarias, si bien porque se les dote de una determinada protección o bien porque no resulta necesaria su clasificación en función de las necesidades del Municipio.

3.9.1.2.- DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- * Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- * Actuaciones de la Administración, no previstas en la Normas Subsidiarias, sobre el S.N.U.
- * Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas Normas Subsidiarias, por los Organismos competentes.
- * Establecimientos de usos que, autorizados por estas N.S., supongan un cambio substancial del territorio o parte de él. En particular los “camping” y las industrias de gran tamaño están sujetos a este precepto.
- * Actuaciones residenciales de carácter turístico delimitada expresamente en la documentación gráfica de estas NN.SS. a desarrollar mediante documento urbanístico de Plan Especial de mejora del Medio Rural.

3.9.1.3.- ACTUACIONES NO EDIFICATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Parcelación y segregación

Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable señalada en estas Normas Subsidiarias, si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas. Se prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas definidas en el artº 94.1 de la Ley del Suelo.

Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejado en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por estas N.S.

Obras infraestructurales

En ejecución del Planeamiento Especial redactado o como actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse sobre el suelo no urbanizable obras infraestructurales de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto.

Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto; relacionadas con el uso asignado.

Todas ellas están sujetas a licencia municipal y la documentación precisa para obtenerla se expresa en las Normas Generales de esta Normativa. Se tendrá especialmente en cuenta, además, las Medidas Generales de Protección y en su caso las Normas para las Areas de Protección, de esta Normativa Urbanística.

En lo relativo a la apertura de nuevos caminos, ya sean públicos o privados se atenderá obligatoriamente a lo exigido en el, por lo cual se hayan sujetos a la concesión de licencia municipal sobre documento técnico redactado por profesional competente.

La justificación de la actuación, estructura de la propiedad dividida por la actuación, uso a que se destina, nivel de dotación infraestructural, e implicaciones directas que le afecten por lo determinado en estas Normas Subsidiarias sobre el suelo donde se actúe.

3.9.1.4.- USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Los usos en el suelo no urbanizable, de acuerdo con las Normas Regulatoras de los usos, de esta Normativa Urbanística, se dividen en dos grandes grupos: los que necesariamente se han de situar en esa clase de suelo y los que pueden situarse en él alternativamente.

Entre los primeros están:

- * Uso agrícola.
- * Uso forestal.
- * Uso pecuario extensivo.
- * Uso extractivo.
- * Uso de basurero.
- * Uso de vertedero de escombros.
- * Uso de industria que por sus dimensiones no pueden situarse en Polígonos Industriales.
- * Uso de industria nociva en razón de sus emanaciones.
- * Uso de industria peligrosa.
- * Uso de almacenamiento peligroso.
- * Uso de grandes instalaciones e infraestructuras.

Entre los segundos se encuentran:

- * Uso de alojamientos.
- * Uso de “equipo público”.
- * Uso de ganadería estabulada.
- * Uso de chatarrería.
- * Uso de campings.

Usos fundamentales

Se considera como uso fundamental el agrícola, siendolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a estos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Usos compatibles

- * Uso extractivo.- Con las limitaciones formuladas para los cursos fluviales en las Medidas generales de protección se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la normativa de las Areas de Protección, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo específico competente para su autorización.
- * Uso de basurero.- Con las limitaciones formuladas en las Normas para las áreas de protección, podrán establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

- * Uso vertedero de escombros.- Con las limitaciones formuladas en las Normas para las áreas de protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación, se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.
- * Uso de gran industria.- Las industrias o complejos industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el suelo no urbanizable, salvo mención expresa en la Normativa de las Areas de protección. Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:
 - * Justificación de la conveniencia de la actuación.
 - * Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
 - * Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.
 - * Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- * Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos kms. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en S.N.U.

- * Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las Areas de Protección.
- * Uso de alojamientos.- De acuerdo con las Normas de edificación en suelo no urbanizable y salvo mención expresa en la Normativa particular.
- * Uso de “equipo público”.- Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.
- * Uso de ganadería estabulada.- A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquellas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa particular. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año. Precisarán declaración expresa de interés social.
- * Uso de chatarrería.- Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, se podrán situar en aquellas zonas en los que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba. Precisarán declaración expresa de su interés social.
- * Uso de campings.- La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- * Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- * Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- * Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- * Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- * Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

3.9.1.5.- EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

En esta categoría de suelo no podrán autorizarse más edificaciones que aquellas que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- * Tratarse de edificaciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca o tratarse de construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- * Tratarse de edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
- * Tratarse de edificaciones aislados para alojamientos de propiedad vertical (viviendas unifamiliares).

En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la constitución de núcleos de población.

Núcleo de población

Agrupación de edificaciones

Se consideran edificaciones agrupadas a aquellas que se adosen o se encuentren a distancia inferior a diez metros entre sí.

En el caso de que entre ambas exista una vía de circulación esta distancia será igual a diez metros más el ancho de la vía.

Núcleo de población

Se considerará constituido núcleo de población cuando se den alguno de los supuestos infraestructurales y la existencia de edificaciones que a continuación se determinan:

1.- Existencia de infraestructuras:

- a) Que existan accesos señalizados propios de la zona (cartel anunciador, señales indicativas de acceso, letreros anunciadores de la proximidad de la zona concreta... etc) con vías de tránsito rodado interior.
- b) Que cuenten al menos dos de los siguientes servicios establecidos mediante algún tipo de red, con acometidas individuales por parcela y captación y transformación comunes, alcantarillado, electrificación o alumbrado y abastecimiento de agua.

1.- Existencia de edificaciones:

Cuando exista agrupación de más de 4 edificaciones.

No se considera la constitución de núcleo de población cuando aún concurriendo existencia de infraestructura en la condición b) antes expresada y la existencia de edificaciones:

- a) Exista una agrupación de hasta cuatro edificaciones y una edificación aislada a distancia superior a 75 m. respecto de la agrupación.
- b) Cuando existan dos agrupaciones de hasta cuatro edificaciones que disten entre sí más de 100 metros.
- c) Cuando existan edificaciones aisladas que disten entre sí más de 50 metros.

Tipos de edificación

Edificaciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca.

Se considerarán este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, a las siguientes:

- * Casetas para establecimiento de instalaciones (bombas, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc) relacionadas con el uso fundamental.
- * Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- * Almacenes de productos agrícolas desde se recolección hasta su traslado para comercializarlos.
- * Establos para animales de labor y/o los que pasten en la finca.

Edificaciones o instalaciones vinculadas a las obras públicas.

Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolineras, tengan la preceptiva autorización del organismo competente sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

Edificaciones de interés social y utilidad pública

Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que, siendo posible enclaves en el S.N.U. de acuerdo con las Normas Regulatoras de los usos sean declaradas expresamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de interés social o utilidad pública, previo informe técnico y aprobación del informe por la administración actuante.

Cualquier edificación sobre S.N.U. que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida.

La Licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del artº 43.3 de la Ley del Suelo.

Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical

La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación.

Las licencias para estas edificaciones deberá seguir el trámite del Artº 43.3 de la Ley del Suelo.

Tipos de suelos

A los efectos de su edificación el suelo no urbanizable se divide en dos tipos:

Suelo de regadío.
Suelo de secano.

Se considera suelo de regadío a todo aquel que, esté o no incluido en las áreas de protección que se grafien en el correspondiente plano, pueda demostrar se condición de tal, al menos con los siguientes documentos:

- * Certificado técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: Caudal disponible en estiaje (agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.
- * Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

En el caso de nuevos regadíos será preciso seguir el siguiente procedimiento, terminado el cual se considerará regadío:

- * Presentación de Proyecto puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.
- * Presentación de certificado final de las obras redactado por el Técnico Director de las mismas.
- * Certificado del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es “por goteo”, 0,8 litros por segundo y hectárea si es “por aspersion” y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega “a manta”.

Suelo de Secano

Todos los terrenos que no satisfagan las condiciones establecidas anteriormente se considerarán de secano a los efectos de su edificación.

Condiciones de edificación

Parcela mínima edificable

En función del tipo de edificación que se pretende y del tipo de suelo que se trata la parcela mínima edificable será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto.

No obstante, aquellas parcelas que a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias tengan una superficie inferior a la marcada en el cuadro siguiente, y se encuentren registradas notarialmente en el Registro de la Propiedad, se considerarán edificables a los efectos de uso residencial en vivienda unifamiliar o de explotación del destino natural de la parcela, cumpliéndose no obstante los requisitos exigidos para la no formación de núcleo, y permitir el techo edificable que se da en los cuadros para la superficie teórica de parcela mínima.

En lo relativo a la construcción de edificios relacionados con la naturaleza o destino de la finca, y cumpliendo los requisitos expresados en párrafo anterior, se permitirá parcela mínima edificable inferior a la expresada en el cuadro siguiente, siempre que se demuestre en

el suelo de explotación agrícola de regadío las condiciones técnicas exigidas en el apartado anterior “Tipos de suelos”.

TIPO DE SUELO TIPO DE EDIFICACION	SECANO M2.	REGADIO M2.
Relacionada con la naturaleza o destino de la finca.	30.000	10.000
Alojamientos aislados de propiedad vertical.	30.000	10.000

Separación a linderos

Con carácter general se fija una separación a linderos mínima de 25,00 metros.

En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documento público, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 5,00 m. para construir agrupaciones de hasta cuatro edificios. en este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 50,00 metros.

Altura máxima edificable

Con carácter general se fija una altura máxima de dos plantas (7,00 m.) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección.

Edificabilidad

En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo se fijan a continuación el techo edificable por cada tipo de edificación, el techo edificable absoluto total y la ocupación máxima permitida incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. En el siguiente cuadro se asignan de arriba abajo y en orden indicado los valores máximos de estos parámetros.

	SECANO	REGADIO
Edificios relacionados con la naturaleza y destino de la finca.	0,2 M2.t/ 100 M2.s.	0,6 M2.t./100 M2.s.
Alojamientos aislados de propiedad vertical.	0,5 M2t/ 100 M2.s.	1,5 M2.t./100 M2.s.
Edificio de interes social o utilidad pública.	*	*
Conjunto de edificación	1 M2.t./ 100 M2.t.	1,5 M2.t./100 M2.s.

* Se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento.

3.9.2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

3.9.2.1.- MEDIDAS DE PROTECCION DE RECURSOS Y DEL DOMINIO PUBLICO

1.- PROTECCION DE CAUCES, RIBERAS Y MARGENES.

1.1.- Están afectados por esta normativa los cauces fluviales y una zona de protección a ambas márgenes del cauce ordinario. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, dicha zona de protección, se establece en 30 m. en cada margen para el río Guadalhorce y en 10 m. para el resto de los arroyos principales del término municipal.

1.2.- La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables y de no urbanizables.

1.3.- En esta zona se precisa para intervenir Informe previo de la Comisaría de Aguas, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y si fuese preciso para la actuación pretendida, será igualmente la Comisaría de Aguas la que defina la corrección o regularización del cauce o su posible embovedado.

1.4.- Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. La extracción de áridos requerirá las autorizaciones de la legislación sectorial y la correspondiente licencia urbanística.

1.5.- En aplicación del artº. 50 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las

previstas en el Decreto Ley 52/1.962, de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

1.6.- La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, en los artº 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el artº 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.

1.7.- Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 4) de este artículo.

1.8.- La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice desde el planeamiento urbanístico comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y las aguas.

2.- AGUAS SUBTERRANEAS Y REGULACION DE RECURSOS HIDRICOS.

2.1.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas

profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2.2.- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

2.3.- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

2.4.- En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorización de vertidos. En aplicación del artº 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

2.5.- Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2.6.- Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de urbanización y para la implantación de usos residenciales y hoteleros en suelo urbanizable.

3.- PROTECCION DEL ARBOLADO.

3.1.- Se consideran masas arbóreas sujetas a las determinaciones de la presente Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características.

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales de áreas libres.
- b) Se sitúen en zonas de dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en las Normas Particulares.

3.2.- La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, quedará sometida al requerimiento de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3.3.- Serán objeto de “Protección Arbórea Especial”, entendiéndose por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación, ni en su copa ni en su sistema radicular, sin previo informe de los técnicos competentes municipales, las siguientes especies:

- Anona	Magnolia	Pandanus	Ginkgo
- Araucaria	Brachychiton	Parkinsonia	Grevillea
- Broussonetia	Callitris	Persea	Toxicophlea
- Cedrus	Plumeria	Cercis	Jacaranda
- Quercus	Chorisia	Montanoa	Ulmus

- Lagerstroemia	Schefflera	Cocculus	Taxus
- Sophora	Cycas	Sterculia	Tilia
- Dracaena	Strelitzia	Erythrina	Ficus
- Koelreuteria	Taxodium	Franciscea	Citrus

- Todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

3.4.- En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas sin que se identifiquen antes y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

3.5.- Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada “poda” requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

3.6.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercados algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligado con alambres o en cualquier otra forma que indique el Servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3.7.- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

3.8.- Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cms., éstas deberán cortarse con hachas dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

3.9.- Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el apartado anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

3.10.- El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado.

3.11.- Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

3.12.- Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la Estación Central de Ecología, vol. IV, nº 7 de 1.975 de I.C.O.N.A. y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente (A.M.A.).

4.- PROTECCION DE LA FAUNA.

4.1.- Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la

licencia, se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

4.2.- Para aquellas actividades que precisen de licencia urbanística y supongan una alteración importante de la cubierta vegetal, será preceptivo informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada, como hábitat de especies protegidas por Ley. En dicho informe se especificará la conveniencia o no de llevar a cabo las actividades que se proponen para la misma.

4.3.- No se concederá licencia urbanística para las actividades contempladas en el apartado anterior cuando el informe de la Administración Ambiental recomiende la protección de la zona afectada.

5.- PROTECCION DEL SUELO.

5.1.- La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m². o a un volumen superior a 5.000 m³., deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad erosionabilidad de los suelos.

5.2.- Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artº. 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre).

5.3.- La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse

cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

6.- PROTECCION DEL PARAJE NATURAL.

6.1.- A fin de preservar la calidad estética del paraje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

6.2.- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse se forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

6.3.- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

6.4.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

6.5.- Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía, no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

6.6.- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de los sistemas (Sistema Viario) en cuanto a su posición. No se permitirá que éstos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6.7.- La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

6.8.- En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

6.9.- Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente.

6.10.- El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

6.11.- La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

7.- PROTECCION ATMOSFERICA.

7.1.- La implantación de actividades, especialmente industriales y extractivas, sin perjuicio de lo que establece la legislación específica en la materia, precisará de informe previo, emitido por la Agencia de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, considerándose, como mínimo, el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas.

7.2.- No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los espacios especialmente protegidos por estas Normas.

8.- PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICOS.

8.1.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias, se entenderán por Yacimiento de Interés Científico, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico, con arreglo al artº. 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

8.2.- En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan

suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio, deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

8.3.- Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

8.4.- Estas Normas Subsidiarias recogen y señalan la existencia de todos los yacimientos de interés, científico conocido y propone una serie de medidas de protección, recogidas en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

3.9.2.2.- MEDIDAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES

1.- INFRAESTRUTURAS.

1.1.- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.

1.2.- Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder en la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno será en función de los daños previsibles.

1.3.- La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamientos de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística. Dentro de dicho Estudio se contemplará expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará, no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

2.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

2.1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento del artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1.982, de 15 de Octubre.

2.2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo e Informe de

la Agencia de Medio Ambiente, las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

2.3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases, situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

2.4.- En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.5.- El planeamiento urbanístico señalará las zonas en las que la concentración o la envergadura de las instalaciones y obras relacionadas con las actividades mineras, haga necesario proceder a una ordenación conjunta de las mismas mediante Planes Especiales.

3.- ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS VIVOS.

3.1.- Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallan directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

3.2.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

3.3.- Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones, será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada con arreglo a lo previsto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actuaciones señaladas en el artículo 29. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

3.4.- Para las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas incluidas en el artículo 29 se exigirá cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

4.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

4.1.- La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique lo inevitable de su localización en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

4.2.- La implantación de industrias recogidas en el artículo 31 en todo el municipio, así como las industrias que vayan a instalarse en Suelo No Urbanizable y ocupen una extensión superior a 10.000 m². en parcela o superior a 1.000 m². en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

5.- ACTIVIDADES TURISTICAS Y RECREATIVAS.

5.1.- La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia.

5.2.- La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

5.3.- Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Real Decreto de 27 de Agosto de 1.982, la Orden Ministerial de 28 de Julio de 1.966 y demás normativa sectorial aplicable.

5.4.- Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el artº 58.2 de la Ley del Suelo, fijando las

garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

5.6.- La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes de Suelo No Urbanizable, tendrá carácter de excepcionalidad y para obtener la licencia urbanística se requerirá la expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social y tramitarlo con arreglo al artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la documentación de proyectos que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

6.- VERTEDEROS.

6.1.- La creación de verteros y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho Estudio deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- a) Estimulación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- b) Sistema de captación y tratamiento.
- c) Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- d) Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.

- e) Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- f) Impacto paisajístico.

6.2.- En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para que los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

6.3.- La disposición de residuos sólidos, basuras, o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello, podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero, podrá tener además la consideración de infracción urbanística, a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.9.2.3.- EVALUACION DE LAS REPERCUSIONES DE DETERMINADOS PROYECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

1.- DIRECTIVA DE LA COMUNIDAD EUROPEA SOBRE MEDIO AMBIENTE.

1.1.- La Directiva del Consejo (85/337/CEE), del 27 de Junio de 1985, se aplica a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de los proyectos públicos y privados que puedan tener efectos importantes sobre el medio. Dicha directiva comunitaria ha sido completada y normalizada por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

1.2.- En los artículos 214 al 215 se enumeran los proyectos que necesitan someterse a una evaluación de impacto ambiental.

1.3.- Dentro de los proyectos posibles, los hay que obligatoriamente deben de realizar una evaluación de impacto ambiental (art.16). Existen otros muchos proyectos que necesitarán realizar la evaluación de impacto ambiental condicionadamente a sus características propias, a las condiciones legales de cada momento, tanto estatales como autonómicas y a las condiciones particulares establecidas en esta normativa (Título ,Capítulo IV).

1.4.- La evaluación de impacto ambiental, contendrá, como mínimo, la siguiente información:

- a) Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidad de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.
- b) Evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio histórico y el arqueológico.
- c) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos. Posibles alternativas existentes a las condiciones inicialmente previstas del proyecto.
- d) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.
- e) Programa de vigilancia ambiental.

2.- PROYECTOS QUE OBLIGATORIAMENTE SE SOMETEN A UNA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

2.1.- Refinerías de petróleo crudo (con exclusión de las empresas que fabrican únicamente lubricantes a partir de petróleo crudo) así como las instalaciones de gasificación y de licuafación de al menos 500 toneladas de carbón o de pizarra bituminosa al día.

2.2.- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión de una potencia calorífica de al menos 300 MW así como las centrales nucleares y otros reactores nucleares (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisiónables y fértiles, cuya potencia máxima no supere 1 KW de duración permanente térmica).

2.3.- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento definitivo o a la eliminación definitiva de los residuos radiactivos.

2.4.- Fábricas integradas de primera fusión de hierro fundido y de acero.

2.5.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto así como al tratamiento y a la transformación de amianto y de productos que contengan amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos acabados; para los demás usos del amianto, una utilización anual de más de 200 toneladas.

2.6.- Instalaciones químicas integradas.

2.7.- Construcción de autopistas, vías rápidas y vías para el tráfico a gran distancia de los ferrocarriles así como aeropuertos cuya pista de despegue y de aterrizaje tenga 2.100 metros de largo o más.

2.8.- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos mediante incineración, tratamiento químico o almacenamiento bajo tierra.

3.- PROYECTOS QUE CONDICIONADAMENTE REALIZARAN UNA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

3.A.- Relacionados con la agricultura:

1. Proyectos de ordenación rural.
2. Proyectos para destinar terrenos incultos o superficiales seminaturales a la explotación agrícola intensiva.
3. Proyectos de hidráulica agrícola.
4. Primeras repoblaciones forestales, cuando puedan ocasionar transformaciones ecológicas negativas, y roturaciones que permitan la conversión con vistas a otro tipo de uso.
5. Instalaciones para la cría de aves de corral.
6. Instalaciones para cerdos.
7. Piscicultura.

3.B.- Relacionados con la industria extractiva:

1. Extracción de turba.
2. Perforaciones en profundidad con excepción de las destinadas a estudiar la estabilidad de los suelos, y en particular:
 - a) Las perforaciones geotérmicas.
 - b) Las perforaciones para el almacenamiento de residuos nucleares.
 - c) Las perforaciones para el abastecimiento de agua.
3. Extracción de minerales diferentes de los metálicos y energéticos, como mármol, arena, grava, pizarra, sal, fosfato, potasa.
4. Extracción de hulla y lignito en explotaciones subterráneas.
5. Explotación de hulla y lignito en explotaciones a cielo abierto.
6. Extracción de petróleo.
7. Extracción de gas natural.

8. Extracción de minerales metálicos.
9. Extracción de pizarras bituminosas.
10. Extracción a cielo abierto de materiales diferentes de los metálicos y energéticos.
11. Instalaciones de superficie para la extracción de hulla, petróleo, gas natural, minerales así como pizarras bituminosas.
12. Fábricas de coque (destilación seca de carbón).
13. Instalaciones destinadas a la fabricación de cemento.

3.C.- Relacionados con la industria energética:

1. Instalaciones industriales para la producción de energía eléctrica, vapor y agua caliente (diferentes de las mencionadas en el art. 16).
2. Instalaciones industriales para el transporte de gas, vapor y agua caliente; transporte de energía eléctrica mediante líneas aéreas.
3. Almacenamiento aéreo de gas natural.
4. Almacenamiento subterráneo de gases combustibles.
5. Almacenamiento aéreo de combustibles fósiles.
6. Aglomeración industrial de hulla y lignito.
7. Instalaciones para la producción o el enriquecimiento de combustibles nucleares.
8. Instalaciones para la reelaboración de combustibles nucleares irradiados.
9. Instalaciones para la recogida y tratamiento de residuos radioactivos (que no sean los mencionados en el art.16)
10. Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.

3.D.- Relacionados con la fabricación de vidrios y elaboración de metales:

1. Fabricación de vidrio.
2. Fábricas siderúrgicas, incluidas las fundiciones; forjas, trefilerías y laminadores (salvo los mencionados en el art.16).

3. Instalaciones de producción, incluidos la fundición afino, estirado y laminado de metales no ferrosos, salvo los metales preciosos.
4. Embutido y corte de piezas de grandes dimensiones.
5. Tratamiento de superficie y revestimiento de metales.
6. Calderería, construcción de depósitos y otras piezas de chapistería.
7. Construcción y ensambladura de vehículos automóviles y construcción de motores.
8. Instalación para la construcción y reparación de aeronaves.
9. Construcción de material ferroviario.
10. Embutido de fondo mediante explosivos.
11. Instalación de calcinación y sinterizado de minerales metálicos.

3.E- Relacionados con la industria química.

1. Industria química:

- a) Tratamiento de productos intermedios y fabricación de productos químicos (que no sean los mencionados en el art. 16).
- b) Fabricación de plagicidas y productos farmacéuticos, pinturas y barnices, elastómeros y peróxidos.
- c) Instalaciones de almacenamiento de petróleo, productos petroquímicos y químicos.

2. Industria de productos alimenticios:

- a) Industria de grasas vegetales animales.
- b) Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
- c) Fabricación de productos lácteos.
- d) Fábrica de cerveza y malta.
- e) Confiterías y fábrica de jarabes.

- f) Instalaciones para la matanza de animales.
- g) Fábricas de féculas industriales.
- h) Fábricas de harina de pescado y aceite de pescado.
- i) Fábricas de azúcar.

3.F.- Relacionados con la industria textil y de caucho:

1. Industria textil, del cuero, de la madera y del papel.

- a) Fábrica de lavado, desengrasado y blanqueado de la lana.
- b) Fabricación de tableros de fibras, aglomerados y maderas contrachapadas.
- c) Fabricación de pasta de papel, papel y cartón.
- d) Tintes de fibras.
- e) Fábricas de producción y tratamiento de celulosa.
- f) Curtidurías.

2. Industria del caucho:

- a) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

3.G.- Relacionados con proyectos de infraestructura:

1. Trabajos de ordenación de zonas industriales.
2. Trabajos de ordenación urbana.
3. Instalaciones de subida y teleféricos.
4. Construcción de carreteras y aeródromos.
5. Obras de canalización y regularización de cursos de agua.
6. Presas y otras instalaciones destinadas a contener las aguas o a almacenarlas de forma depurada
7. Líneas suspendidas o líneas análogas de tipo particular que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de personas.
8. Instalaciones de oleoductos y gaseoductos.
9. Instalaciones de acueductos a grandes distancias.

3.H.- Otros proyectos condicionales:

1. Otros proyectos:

- a) Pueblos de vacaciones, complejos hoteleros.
- b) Pistas permanentes de carreteras y pruebas de automóviles y motocicletas.
- c) Instalaciones de eliminación de residuos industriales y basuras (que no sean las mencionadas en el art.16).
- d) Estación de depuración.
- e) Depósito de lodos.
- f) Almacenamiento de chatarra.
- g) Bancos de pruebas de motores, turbinas y reactores.
- h) Fabricación de fibras minerales artificiales.
- i) Fabricación, acondicionamiento, carga o llenado en cartuchos de pólvora y explosivos.
- j) Instalaciones de descuartizamiento.

2. Modificación de los proyectos que figuran en el atr. 16 así como los proyectos del art. 17 que sirven exclusivamente para desarrollar o probar nuevos métodos o productos y que no se utilizan durante más de un año.

3.9.2.4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

1.- DEFINICION.

1.1.- Comprende aquellos espacios del municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Capítulo de establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios Físicos y Bienes protegidos del Plan Especial de

Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto, (salvo los yacimientos arqueológicos de carácter preventivo (YAP), cuya inclusión o no en catálogo queda supeditada al resultado que arrojen los sondeos realizados en dichas zonas).

1.2.- Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

1.3.- Estas Normas, que en su aplicación a espacios concretos suponen para los mismos la existencia de una protección específica, distinguen una serie de categorías a través de las cuales se ha buscado un mejor ajuste de las determinaciones normativas a las características territoriales de sus respectivos ámbitos de aplicación.

2.- CATEGORIAS DE SUELOS ESPECIALMENTE PROGEDIDOS.

2.1.- El Suelo No Urbanizable de Protección Especial (N.U.P.E.) se ordena en tres categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:

- a) Ecosistemas Naturales o Cuasinaturales.
- b) Sistemas Productivos.
- c) Sistemas Culturales.

2.2.- Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

2.3.- Los suelos afectados por dos o más categorías de protección deberán de cumplir las más restrictivas.

3.- ECOSISTEMAS NATURALES O CUASINATURALES.

3.1.- Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos o científicos, exigen de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger. En los casos que se especifican más adelante, se permiten aquellas actividades necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

3.2.- Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Ecosistemas Naturales o Cuasinaturales en el Término Municipal son las siguientes:

- a) Parajes Sobresalientes (PS).
- b) Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS).
- c) Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA).

4.- PARAJES SOBRESALIENTES (PS).

4.1.- Se entiende por tales aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyada en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos.

4.2.- Dentro de esta categoría de protección se ha incluido el espacio denominado HACHO – MONTE REDONDO (PS-1), con el perímetro de protección que se señala en el anexo descrito y que viene grafiado en el plano de Clasificación del Suelo.

4.3.- En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure se minimización de los impactos paisajísticos.
- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

4.4.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en el art. 32.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e) Las viviendas aisladas ligadas a la explotación agraria, siempre que no se den las siguientes circunstancias:

- I) La explotación a la que está vinculada se sitúe a menos de 2 kms. de un núcleo de población.
- II) La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos.
- III) El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

5.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL (CS).

5.1.- Constituye esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística. Así mismo hay que destacar el especial interés hidrológico que poseen los espacios incluidos en esta categoría dentro del término municipal.

5.2.- Dentro del término municipal tienen esta protección los siguientes espacios cuya delimitación aparecen en el anexo descriptivo y que vienen grafiados en los planos de clasificación de Suelo:

- SIERRA DE ABDALAJIS-HUMA (CS-1)
- SIERRA DE AGUAS (CS-2)

5.3.- En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

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

5.4.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establecen, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características de los artículos 16 y 17 y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 13.
- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguiente limitaciones:

- I) Situar a distancias menores de 1 km. del núcleo de población más próximo.
 - II) No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - III) No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - IV) Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
 - V) En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el art. 13.
 - h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las circunstancias mencionadas en el art. 11.
 - i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en el artículo 9. Cuando se trate de infraestructuras varias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

6.- COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERES AMBIENTAL (RA).

6.1.- Se identifican bajo esta calificación aquellos espacios articulados por riberas y cauces que conservan en parte la

vegetación características del bosque galería y/o su vegetación ripícola lo que actúa como hito paisajístico en la estructura del territorio.

6.2.- Dentro del término municipal son relativamente frecuentes estos espacios, no obstante aquí solo se otorga la protección especial correspondiente a esta Categoría, al paraje situado al Oeste de Isla Hermosa de acuerdo con la delimitación que aparece en el plano de clasificación de suelo del término municipal y que hemos denominado “RIBERAS DEL GUADALHORCE” (RA-1).

6.3.- En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las piscifactorías y similares.
- d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
- e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
- f) Construcciones edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- j) Las instalaciones de entretenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
- k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- l) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes.

6.4.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y Albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en el art. 22.3, apartado f).
- d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en el art. 22.3, apartado h).
- f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en el art. 9. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyectos que deberán incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo al art. 10. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7.- SISTEMAS PRODUCTIVOS.

7.1.- Tienen esta consideración aquellas zonas de relativo interés agrícola, que por sus características especiales en el contexto municipal aconsejan su protección y potenciación.

7.2.- Las categorías de espacios sujetos a la denominación de sistemas productivos son las siguientes:

- a) Paisajes Agrarios Singulares (AG).
- b) Espacios de Potenciabilidad Forestal (PF)

8.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG).

8.1.- Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. La mayor parte de estos espacios coinciden den acuíferos que merecen una protección especial. A todo ello se une una acusada personalidad y notable interés paisajístico.

8.2.- Dentro del término municipal, se han incluido en esta categoría de protección los terrenos correspondientes a los Regadíos del Guadalhorce (AG-1) de acuerdo con la delimitación que se establece en el anexo descriptivo y reflejada en el plano de clasificación del suelo.

8.3.- En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- h) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.

8.4.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las actuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en el artículo 22.3, apartado h).

- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- g) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

9.- ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL (PF).

9.1.- Integran esta categoría de protección aquellas zonas de vocación forestal de los Montes de Málaga en lo que afecta el término municipal de Alora. Existen áreas que han sufrido una acción antropógena tan fuerte que prácticamente ha hecho desaparecer las masas arbóreas en su superficie. Llegada es la hora de poner coto a este empobrecimiento en zonas que desde el punto de vista forestal podrá ser de las más importantes de la provincia de Málaga.

9.2.- En el término municipal de Alora se protegen dentro de esta categoría, aquellos espacios que reuniendo las características anteriormente expuestas no están incluidos en ninguno de los espacios acogidos a otras categorías de protección. Los espacios acogidos a esta protección reciben las siguientes denominaciones genéricas:

- LOMAS DE CHAVES (PF-1)
- LOMA DEL CERRO DEL CURA (PF-2)
- LOMAS DE LA HIGUERA Y DEL CUCUS (PF-3)
- CERRO DEL ESPARTAL (PF-4)
- CERRO ROVILLA (PF-5)
- LOMAS DE LAS CRUCES (PF-6)

9.3.- Se establecen los siguientes usos incompatibles:

- a) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales.
- b) La realización de construcciones de Utilidad Pública ó Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.
- c) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.
- d) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular de madera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas, promoverán la restauración del entorno. La desaparición total o parcial de estas masas arbóreas por incendio, uso de agente químico ó causa similar no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupa por el planeamiento municipal.
- e) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

9.4.- Se establecen los siguientes Usos Compatibles:

- a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo en estudio de Evaluación de Impacto Ambiental e informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.
- b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.
- c) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de

acuerdo con las Normas Particulares de edificación del Suelo no Urbanizable.

- d) Los alojamientos aislados de propiedad vertical, ligados a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación del suelo de secano.
- e) Las construcciones de Utilidad Pública e Interés Social, cuyo uso sea compatible con el uso forestal que se protege.
- f) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.

10.- SISTEMA CULTURAL-RECREATIVO.

10.1- Tienen esta consideración aquellas zonas que por su interés científico-cultural o por constituir espacios potencialmente utilizables para el esparcimiento de la población en suelo no urbanizable, merecen una especial protección.

10.2.- Las categorías de espacios sujetos a la denominación de Sistemas Cultural-Recreativo son los siguientes:

- a) Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumentos (Y.A.M.).
- b) Yacimientos Arqueológicos de carácter Preventivo (Y.A.P.).
- c) Areas Forestales de Interés Recreativo (FR).

11.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS CON CATEGORIA DE MONUMENTO (Y.A.M.).

11.1.- Se entiende por yacimientos arqueológicos con categoría de “Monumento” todos aquellos que, de acuerdo con el Plan Provincial de Arqueología, se encuentran incluidos en los siguientes tipos:

- a) Tipo 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, de carácter Nacional por Decreto-Ley.
- b) Tipo 2: Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico –Artístico o Bien de Interés Cultural (vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter regional).
- c) Tipo 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada (vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).
- d) Tipo 4: Yacimiento arqueológico de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada de Zona o Yacimiento Arqueológico (vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural de carácter local).

11.2.- Dentro del término municipal, se incluyen es esta categoría, siendo la tipología del apartado anterior, los siguientes espacios, cuya localización exacta viene grafiada en los planos de clasificación de suelo, para aquellos espacios ya localizados y queda abierta para los que en lo sucesivo vayan apareciendo.

- a) Tipo 1: - El Castillo.
-
-
- b) Tipo 2: -
-
-
- c) Tipo 3: - Villae de Canca (Romano).

- d) Tipo 4: - Cueva de los Infantes (Calcolítico).
- Arroyo del Chumbo (Ibérico).
- El Olivar de la Tumba (Romano).
- Villae del Tesorillo (Romano).
- Necrópolis del Carril de los Muertos (Romano).
- Despoblado del Sabinal (Arabe)

11.3.- En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) Los movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.
- b) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.
- c) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- d) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- e) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- f) Las extracciones de arena y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades.
- g) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- h) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- i) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- j) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- k) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
- l) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

11.4.- Se consideran usos compatibles de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tramitación de licencia urbanística para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado, cerramientos o vallados de carácter cinegético, captaciones de agua, u obras de protección hidrológica, se realizará de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso será preceptiva la correspondiente autorización o concesión administrativa del organismo competente en la materia para la tramitación de la misma.
- b) Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento científico, debiendo en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artº 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización e informe del organismo competente.

12.- YACIMIENTO ARQUEOLOGICO DE CARÁCTER PREVENTIVO (Y.A.P.).

12.1.- Se entiende por Yacimientos Arqueológicos de carácter Preventivo todos aquellos que, de acuerdo con el Plan Provincial de Arqueología, se encuentran incluidos en los siguientes tipos:

- a) Tipo 5: Yacimiento arqueológico de quinto grado, detectado en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

- b) Tipo 6: Yacimiento arqueológico de sexto grado, con documentación bibliografía o arqueología que pueda suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

12.2.- Dentro del término municipal, se incluyen en esta categoría, siguiendo la tipología del apartado anterior, los siguientes espacios que vienen grafiados en los planos de Clasificación de suelo, para aquellos espacios ya localizados y queda abierta para los que en lo sucesivo vayan apareciendo.

- a) Tipo 5:-
-
-
- b) Tipo 6:-
-
-

12.3.- En todos estos espacios podrán permitirse excepcionalmente obras tales como aterrazamientos, rellenos, desmontes y otros movimientos condicionados a informe, tras investigación previa con resultados negativos, por parte del organismo competente en la misma.

12.4.- En todos estos espacios, cuando queden al descubierto yacimientos arqueológicos, la Corporación Local tomará las medidas suficientes que garanticen la protección de los mismos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.

13.- ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO (FR).

13.1.- Se han clasificado como tales aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen o pueden cumplir un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen comportar, además, valores paisajísticos y ambientales notables.

13.2.- Dentro del término municipal se incluyen en esta categoría de protección los terrenos correspondientes a las LOMAS DE BERMEJO.

13.3.- En este espacio se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de garantía.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j) Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

13.4.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, excepto los más arriba señalados.

- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en artículo 13.
- c) Las instalaciones de restauración.
- d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en el artículo 9. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

3.9.2.5.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS

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

1.1.- **Tala de conservación.** Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
- c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

1.2.- **Tala de Transformación.** Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.

1.3.- **Cercas o vallados de carácter cinegético.** Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera

que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.

1.4.- **Desmontes, aterrazamientos, rellenos.** En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

1.5.- **Captación de Aguas.** Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas,

1.6.- **Obras o Instalaciones anejas a la explotación.** Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

1.7.- **Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.** Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

1.8.- **Instalaciones o construcción de invernaderos.** Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

1.9.- **Establos, granjas avícolas y similares.** Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales ó sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, ó 500 porcinos, ó 1.000 cabezas de caprinos u ovino, ó 2.000 conejos ó 10.000 aves.

1.10.- **Infraestructura de servicio a la explotación.** Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

1.11.- **Vertederos de Residuos Agrarios.** Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

1.12.- **Construcción de piscifactorías.** Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

1.13.- **Obras para el desarrollo de cultivos marinos.** Movimientos de tierras y obras para la regulación del sistema hidrológico marino, a fin de acondicionar áreas de cría y engorde de peces y/o mariscos, así como los sistemas de alimentación propicios para aumentar y regular la productividad biológica (con orientación comercial) del medio marino. Comprende asimismo las instalaciones directamente necesarias par el desarrollo de la actividad.

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

2.1.- **Extracción de arenas o áridos.** Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2.2.- **Salinas.** Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

2.3.- **Extracciones mineras a cielo abierto.** Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

2.4.- **Extracciones mineras subterráneas.** Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

2.5.- **Instalaciones anexas a la explotación.** Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2.6.- **Infraestructuras de Servicio a la explotación.** Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

2.7.- **Vertidos de Residuos Mineros.** Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

3.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES.

3.1.- **Almacenes de productos no primarios.** Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej. almacén de mayorista, supermercados, etc.).

3.2.- **Industrias incompatibles en el medio urbano.** Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas,

nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.

3.3.- **Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.** Comprenden todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej. central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

3.4.- **Infraestructura de Servicios.** Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

3.5.- **Vertidos de Residuos Industriales.** Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

4.- ACTUACIONES DE CARACTER TURISTICO-RECREATIVO.

4.1.- **Actuaciones Naturalísticas.** Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

4.2.- **Actuaciones Recreativas.** Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

4.3.- **Parque Rural.** Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4.4.- **Instalaciones deportivas en el medio rural.** Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

4.5.- **Parques de Atracciones.** Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

4.6.- **Albergues de carácter social.** Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicios, normalmente de carácter no permanente.

4.7.- **Campamento de Turismo.** Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

4.8.- **Instalaciones no permanentes de restauración.** Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

4.9.- **Instalaciones permanentes de restauración.** Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

4.10.- **Instalaciones hoteleras.** Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

4.11.- **Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite.** Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

5.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES.

5.1.- Se entiende como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

5.2.- Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

6.- ACTUACIONES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL.

6.1.- **Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.** De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a al que se encuentra ligado.

6.2.- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

6.3.- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para dedición de tráfico (I.T.V.), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

6.4.- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

6.5.- Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6.6.- Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

6.7.- Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

6.8.- Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

6.9.- Obras de regulación hidrológica. Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej. embalses), como subterráneos (p. ej. sondeos).

6.10.- Helipuertos y Aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

6.11.- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

6.12.- Infraestructura para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

6.13.- Infraestructura marítimo-terrestre (Tipo A). Son aquellas obras e instalaciones de carácter permanente o no, destinadas a la defensa y conservación de otras obras y de la costa; los sistemas de ayuda a la navegación (faros, radiofaros, balizas, boyas y similares); y las redes de comunicaciones o saneamiento costero (cables, tuberías emisarios, instalaciones de dragados y bombeo, etc.).

6.14.- Infraestructura marítimo-terrestre (Tipo B).

Actuaciones infraestructurales de carácter permanente localizadas en la zona marítimo-terrestre y cuya función es la de embarque – desembarque de productos y personas; instalaciones de producción o reparación de barcos; y aquellas otras que permitan las actividades extractivas marinas.

7.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

7.1.- Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto reincluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

7.2.- Viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

7.3.- Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

7.4.- Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-unifamiliar de uso temporal o estacionario, con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

8.- OTRAS INSTALACIONES.

8.1.- Soportes de publicidad exterior. Se entiende por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

8.2.- Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

ANEXO I

JUSTIFICACION DE LA ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

1.- CRITERIOS BASICOS.

La estructura del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (S.N.U.P.E.) se basa en su mayor parte en los criterios emanados del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.), dando así cumplimiento a lo dispuesto por dicho Plan en su Norma 4. No obstante, y acogiéndonos a esa misma Norma se han introducido las modificaciones que a continuación se exponen.

2.- MODIFICACIONES EN RELACION CON EL P.E.P.M.F.

Las modificaciones introducidas no alteran sustancialmente el régimen de protección establecido por el P.E.P.M.F. y están motivadas por el mayor grado de detalle de la información recogida para la redacción de estas Normas Subsidiarias. Estas modificaciones son de tres tipos: a) Las que afectan a la estructura normativa; b) Las que modifican límites y/o denominación de espacios y c) Las que introducen nuevos espacios.

2.1.- Modificaciones que afectan a la estructura normativa.

- a) Se ha sustituido la división entre Protección Especial Integral y Protección Especial Compatible por otra que atiende a criterios de diagnóstico territorial, en base a la identificación de ecosistemas y sistemas, según sean las características naturales del territorio y el uso social que soporta. Esta modificación no altera la normativa

específica de cada categoría de protección prevista por P.E.P.M.F.

- b) El mayor grado de información recogido ha aconsejado introducir nuevas categorías de protección, bien sea para adaptar la normativa a las características del territorio, o bien para dar cabida a espacios, que de otro modo quedarían sin proteger. Las nuevas categorías introducidas son las siguientes:

- ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL (PF).
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS CON CATEGORIA DE MONUMENTO (Y.A.M.)
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DE CARACTER PREVENTIVO (Y.A.P.)

- c) Entre las categorías que se han eliminado (de las que contempla el P.E.P.M.F.) están aquellas que no corresponden a las características del municipio o aquellas otras que no presentan la suficiente entidad como para ser individualizadas. En este sentido las categorías eliminadas son las siguientes:

- Parajes Naturales Excepcionales (PE).
- Zonas Húmedas (ZH).
- Complejos Litorales Excepcionales (CL).
- Complejos Litorales de Interés Ambiental (LA).
- Zonas Húmedas Transformadas (HT).
- Yacimientos de Interés Científico (YC).

2.2.- Modificaciones de límites y/o denominación de espacios.

El P.E.P.M.F. y catálogo de Espacios Bienes Protegidos de la Provincia de Málaga protegen de forma particular en el término municipal los espacios que se exponen a continuación con sus respectivas categorías y denominación geométrica:

A) PROTECCION ESPECIAL COMPATIBLE.
Complejos Serranos de Interés Ambiental.

- SIERRA DE ABDALAJIS-HUMA (CS-6)
- SIERRA DE AGUAS (CS-23)

B) PROTECCION CAUTELAR.

- REGADIOS DEL GUADALHORCE (C.5)
- MONTES DE MALAGA Y AXARQUIA (C.6)

Las modificaciones introducidas en cada uno de estos espacios son las siguientes:

A) En el espacio SIERRA DE ABDALAJIS – HUMA.

1. El límite Norte se modifica entero para adaptarlo a los límites administrativos del término municipal de Alora.
2. El límite Este permanece en el P.E.P.M.F. al límite Sur de este espacio, pero se ha modificado por la posición geográfica que ocupa al reducir dicho espacio el contexto municipal.
3. Tanto en el límite Este como en el Sur y Oeste se han introducido pequeñas matizaciones en la toponimia, pero no se modifica el territorio afectado por la protección del P.E.P.M.F.

B) En el espacio SIERRA DE AGUAS.

1. En el límite Este se prolonga dicho límite desde el P.K. 11 hasta el carril que bordea el Arroyo Cañameros por su margen derecha; continúa por dicho carril hasta su

cauce con el carril que va al Cortijo de los Muertos (al Este de dicho cruce).

El motivo de esta modificación es incluir dentro de la protección especial la zona arbolada del paraje de Bombicha.

2. Dentro del límite Este se toma como referencia el Arroyo de la Dehesilla, que tiene un recorrido casi paralelo al camino mencionado en la delimitación del P.E.P.M.F.

Esta modificación permite una mejor definición al hacer referencia a un topónimo concreto como es el nombre del arroyo mencionado.

3. Todavía dentro del límite Este se ha introducido una tercera modificación a fin de conseguir un recorrido más explícito que el que se hace en la delimitación del P.E.P.M.F., de este modo se evitan las imprecisiones a que dan lugar algunas de las referencias topográficas de dicho Plan.
4. Se ha matizado el límite Sur mediante referencia a cotas y vaguadas y además se ha ajustado más a aquellos terrenos que presentan una cubierta vegetal de tipo forestal; esto ha hecho que queden fuera del espacio protegido algunos terrenos ocupados por olivar y secanos cerealistas.
5. En el límite Oeste-Norte la modificación más importante se produce por la necesidad de adaptar este espacio a los límites administrativos del municipio. Este ajuste va a producir una serie de modificaciones que pretenden ajustar lo más posible el espacio protegido a la presencia de masas arboladas de tipo forestal.

C) En el espacio REGADIOS DEL GUADALHORCE.

La peculiaridad de este espacio no sólo por su naturaleza, sino también por el carácter “cautelar” de la protección que le otorga el P.E.P.M.F., hace que aquí las modificaciones de límites sean muy frecuentes. Incluyen en esto dos factores, por un lado la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el P.E.P.M.F. sobre la temporalidad de la Protección Cautelar (Norma 45.3) en el sentido de que “dicha protección se prolongará temporalmente, en tanto el nuevo planeamiento urbanístico de los municipios afectados o la revisión del actual planeamiento vigente, determinen con mayor precisión las zonas que deben de acogerse a Protección Especial y aquellas otras que podrían acoger usos no permitidos por dicha protección”. Y otro factor que va a condicionar la delimitación del espacio a proteger es el carácter discontinuo de los regadíos, bien sea por la separación que introduce la presencia del río Guadalhorce o de espacios de secano, o bien por la presencia de núcleos de población en el interior de los mismos.

En base a todo lo anterior creemos que especificar una a una todas las modificaciones de límites podría suponer la repetición de la delimitación que aparece en la Anexo II, por ello nos remitimos directamente a dicho anexo.

D) En el espacio MONTES DE MALAGA Y AXARQUIA.

La modificación que afecta a este espacio presenta connotaciones similares a la de los Regadíos del Guadalhorce, dado que también se trata de un espacio de Protección Cautelar, pero aquí esta modificación es

de mayor alcance, ya que no sólo se reduce considerablemente el espacio acogido a la Protección Cautelar, sino que también se cambia de categoría y de nombre. Por estos motivos nos remitimos al apartado que sigue a continuación y al Anexo II de este Título.

2.3.- Modificaciones que suponen la protección de nuevos espacios.

Al trabajar con escalas de mayor detalle y en un ámbito territorial más reducido que el del P.E.P.M.F., es posible la identificación de espacios que no fueron recogidos en aquél y que si deben ser tenidos en cuenta en estas Normas Subsidiarias. Además, el carácter abierto del Catálogo del P.E.P.M.F. (uno de los criterios básicos que inspiraron la confección del mismo) permite la inclusión de estos espacios en dicho catálogo.

Los nuevos espacios protegidos son los siguientes:

A) EL HACHO – MONTE REDONDO (PS-1).

Aunque los valores faunísticos y botánicos no son excesivamente relevantes dentro de este espacio sí es importante su regularidad paisajística, unida a rasgos geomorfológicos, de aquí que se incluya en la categoría de Parajes Sobresalientes que el P.E.P.M.F. reserva para este tipo de espacios.

B) RIBERAS DEL GUADALHORCE (RA-1).

Aunque ya se han protegido las márgenes de este río en el Artículo 1º del presente Título, la existencia de zonas, dentro de estas márgenes, “que conservan en parte la vegetación característica del bosque galería y/o su vegetación rupícola, lo que actúa como hito paisajístico en la estructura del territorio” (Artº. 23) hace que sea aconsejable la intensificación de su protección mediante la inclusión de las mismas en la categoría de Complejos Ribereños de Interés Ambiental (RA) que el P.E.P.M.F. reserva para este tipo de espacios.

C) HUERTAS DE LA SUBESTACION ELECTRICA (AG-1)

La aplicación de la Norma 45.3 del P.E.P.M.F. conlleva la aparición de nuevos espacios de Protección Especial, que antes estaban incluidos en la Protección Cautelar. Este cambio en el grado de protección no sólo supone el fin de la temporalidad de la protección anterior, sino la inclusión de los mismos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.E.P.M.F. Los espacios incluidos en las letras C) a H), ambas incluidas, corresponden al antiguo espacio de protección cautelar “REGADIOS DEL GUADALHORCE.

D) HUERTAS DE BERMEJO (AG-2).

E) HUERTAS DE LOS BARRIOS (AG-3).

F) HUERTAS DE LA VENTA – LA MOLINA (AG-4).

G) HUERTAS DE ISLA HERMOSA (AG-5).

H) HUERTAS DE LOS LLANOS (AG-6).

I) LOMAS DE CHAVES (PF-1).

El paso de la Protección Cautelar a la Protección Especial en el espacio “Montes de Málaga y Axarquía” dentro del término municipal de Alora, supone, como ya se ha dicho antes, la aparición de nuevos espacios protegidos; en ellos no solo cambia al grado de protección sino también la categoría, Y esto porque en base a una información más pormenorizada del territorio se ha observado mayor concordancia de estos espacios con la categoría de “Espacios de Potencialidad Forestal” (creada para estas Normas Subsidiarias) que con la categoría de “Complejos

Serranos de Interés Ambiental”, en la que estaba bajo el grado de Protección Cautelar.

La desaparición de la denominación “Montes de Málaga y Axarquía” dentro del término municipal de Alora para el espacio así identificado en el P.E.P.M.F. ha supuesto la segregación de una serie de espacios que ahora identificamos con topónimos más locales; las “LOMAS DE CHAVES” es uno de ellos y los restantes se relacionan a continuación.

J) LOMA DEL CERRO DEL CURA (PF-2).

(Ver lo dicho en D).

K) LOMA DE LA HIGUERA Y DEL CUCUS (PF-3).

(Ver lo dicho en D).

L) CERRO DEL ESPARTAL (PF-4).

(Ver lo dicho en D).

M) CERRO ROVILLA (PF-5).

(Ver lo dicho en D).

N) LOMAS DE LAS CRUCES (PF-6).

(Ver lo dicho en D).

Ñ) EL CASTILLO (YAM-1)

El P.E.P.M.F. solo recoge algunos yacimientos más significativos de la provincia, dejando para el planeamiento municipal la identificación de aquellos yacimientos locales, que por estar recogidos en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos Provincial, merecen una especial atención. Este es el caso del Castillo de Alora y de los yacimientos que se relacionan a continuación.

O) DESPOBLADO DE EL SABINAL (YAM-2)
(Ver lo dicho en J).

P) EL OLIVAR DE LA TUMBA (YAM-3)
(Ver lo dicho en J).

Q) CUEVA DE LOS INFANTES (YAM-4)
(Ver lo dicho en J).

R) NECROPOLIS DEL CARRIL DE LOS MUERTOS
(YAM-5)
(Ver lo dicho en J).

S) VILLAE ROMANA DEL TESORILLO (YAM-6)
(Ver lo dicho en J).

T) YACIMIENTO IBERICO DEL ARROYO DEL
CHUMBO (YAM-7)
(Ver lo dicho en J).

U) VILLAE DE CANCA (YAM-8)
(Ver lo dicho en J).

V) RIBERAS DEL GUADALHORCE (RA-1)

Bajo esta de nominación se incluye dentro del Suelo No Urbanizable Protegido el paraje al que se hace alusión en el artículo 23.2.

ANEXO II

DESCRIPCION DE LIMITES DE LOS ESPACIOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

1.- PARAJES SOBRESALIENTES.

1) HACHO – MONTE REDONDO (PS-1)

NORTE: Cota 450 en un recorrido de 400 metros en dirección Este para seguir por la ruptura de pendiente (se entiende por ruptura de pendiente la zona en la que el cambio de pendiente es mas brusco) en esa misma dirección hasta descender a la 350.

ESTE: Desde el punto anterior continúa por la ruptura de pendiente en dirección SSE. hasta el camino que entra en la ciudad de Alora por Calle del Puerto; a partir de aquí se dirige en línea recta y dirección Oeste hasta el camino paralelo al anterior, tras un recorrido de 200 metros. Continúa por dicho camino en dirección S.W. hasta el arroyo principal del paraje “Pechos de la Villa”. Desde el punto anterior sigue la vaguada más occidental de la cabecera de cuenca de dicho arroyo durante un recorrido de 100 metros, para después desviarse en dirección SW. hasta la ruptura de pendiente de Monte Redondo y continuar por dicha ruptura hasta alcanzar la cota 400, al Oeste de la cima de Monte Redondo. Sigue esta cota en dirección Sur.

SUR: Continua por la cota 400 hasta la vaguada más occidental del arroyo que discurre próximo a la Casa de Baeces.

OESTE: Asciede por la vaguadas anterior hasta alcanzar la cota 450 y sigue por ella hasta salir al punto donde comenzó esta

delimitación (situado sobre la divisoria de aguas del promontorio NW del Monte del Hacho).

2.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL.

1.- SIERRAS DE ABDALAJIS – HUMA (CS-1).

NORTE: Límite municipal entre los términos de Alora y Antequera, desde el río Guadalhorce hasta el camino de las Pedreras.

ESTE: Camino de las Pedreras desde el límite municipal entre los términos de Alora y Antequera hasta la carretera MA-226 (El Chorro-Valle de Abdalajís).

SUR: Carretera MA-226 desde el Camino de las Pedreras hasta el tendido eléctrico de alta tensión que bordea el poblado de El Chorro por el Este.

OESTE: Continúa el trazado del tendido eléctrico antes mencionado hasta la cota 300; sigue por dicha cota hasta la boca norte del túnel nº 11 (ferrocarril Málaga-Bobadilla). A partir de aquí continúa por el trazado del ferrocarril hasta salir de nuevo a la cota 300 en el promontorio que hay antes de llegar al Desfiladero de los Gaitanes. Desciende por la divisoria de aguas de este promontorio hasta el Azud de El Chorro y continúa por la margen izquierda de esta Azud hasta el límite municipal entre los términos de Alora y Antequera.

2.- SIERRA DE AGUAS.

LIMITE ESTE: Carretera de Confederación desde el Arroyo el Colmenar hasta el carril que bordea el Arroyo Cañameros por su margen derecha.

Continúa por dicho carril hasta su cruce con el carril que va al Cortijo de los Muertos (situado al Oeste de dicho cruce). Por este carril sigue hasta la pista forestal que pasa próxima al Cortijo mencionado y después de cruzarla continúa por la vaguada que sale al Arroyo de la Dehesilla al Sur del Cortijo de los Muertos. Continúa por dicho arroyo hasta el camino que en dirección Este asciende hasta la divisoria de aguas entre la cuenca del Arroyo de la Dehesilla y la del Arroyo Carrión. Una vez en dicha divisoria, desciende por la vaguada situada entre las cotas 421 y 415 hasta el Arroyo Carrión. Desde este punto se dirige en línea recta y dirección Sur hasta el Arroyo de los Huertos, al que llega después de saltar la loma de los Paredones por el collado existente en la dirección mencionada. Desde aquí asciende por la vaguada que se dirige hacia el Sur hasta la cota 400 y a partir de dicha cota se desvía en línea recta y dirección SE. hasta el Arroyo de los Paredones después de atravesar la divisoria de aguas entre la cuenda de este Arroyo y la del Arroyo de los Huertos. Continúa por el cauce del Arroyo de los Paredones hasta la cota 300 y a partir de aquí sigue dicha cota hasta la vaguada que sale al Arroyo del Sabinal al SE del paraje de los Trancos.

LIMITE SUR: Desde el punto anterior asciende aguas arriba de la mencionada vaguada hasta alcanzar la cota 350. Por esta cota llega hasta el Arroyo del Sabinal y continúa aguas arriba del mismo hasta la cota 400. Continúa por la cota 400 hasta la primera vaguada en dirección Oeste y por ella asciende hasta la cota 450. Sigue la cota 450 hasta

la pista forestal que asciende por el Cerro del Ahorcado y baja por ella hasta la carretera MA-441. Continúa por esta carretera hasta el límite con el término municipal de Casarabonela.

LIMITE OESTE-NORTE:

Límite municipal del término de Alora en los de Casarabonela, Carratraca y Ardales de Sur a Norte y por este orden, hasta la cota 500 en el arroyo que discurre de Sur a Norte al Oeste de la pista forestal que sale de Carratraca. Continúa por este arroyo, sale del carril que recorre el fondo del valle para desviarse por el segundo de los carriles que asciende hasta la divisoria de aguas entre el Arroyo de Rozas Altas y la cuenca del arroyo antes mencionado. Por esta divisoria de aguas se dirige en dirección Sur hasta la pista forestal y continúa por ella hasta el cauce del Arroyo de Rozas Altas. Por dicho cauce sale del Arroyo del Colmenar de Confederación donde esta delimitación.

3.- COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERES AMBIENTAL.

1.- RIBERAS DEL GUADALHORCE.

Ver los límites que aparecen grafiados en el Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

4.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES.

1.- HUERTAS DE LA SUBESTACIÓN ELECTRICA (AG-1).

NORTE: Margen derecha del río Guadalhorce, desde la carretera de Confederación hasta la desembocadura del arroyo que pasa junto al Cortijo de D. Rodrigo.

ESTE: Continúa por la margen derecha del río Guadalhorce hasta el tendido eléctrico de alta tensión que se dirige hacia el SE.

SUR: Desde el punto anterior gira hacia el Oeste por la vaguada allí existente hasta la carretera de Confederación en un recorrido de 700 mts. Y asciende, por la vaguada existente al final de este recorrido, hasta la cota 210, para continuar por dicha cota en dirección N. durante un recorrido de 500 mts. Desde allí sigue el límite de la huerta (zona arbolada) hasta salir a la carretera de Confederación.

2.- HUERTAS DE BERMEJO.

SECTOR A (AG-2a).

NORTE Margen derecha del río Guadalhorce.

ESTE Margen derecha del río Guadalhorce hasta la curva occidental del meandro sitiado al W. del Barrio de las Mellizas.

SUR Carril que va desde el río Guadalhorce al diseminado situado al S. del Barrio Bermejo. Bordea este diseminado para salir a la carretera de Confederación. Continúa por dicha carretera hacia el N. para separarse de ella al llegar al Barrio Bermejo. Bordea dicho barrio por el Este hasta la divisoria de aguas

que se extiende de S. a N. al E. de la carretera de Confederación. Sigue esta divisoria hasta el Arroyo de la Dehesilla y desde aquí se dirige en línea recta y dirección SW. hasta la carretera de Confederación, que sigue durante un recorrido de 350 mts. Desde este punto gira el línea recta y dirección S. hasta salir de nuevo al Arroyo de la Dehesilla. Continúa por el Arroyo de la Dehesilla hasta la desembocadura de la vaguada del Cortijo de los Muertos.

OESTE Desde el punto anterior continúa por la vaguada que se dirige al Cortijo de los Muertos hasta el camino de dicho Cortijo. Continúa durante un recorrido de 50 mts. por el carril que se dirige hacia el Arroyo Cañameros; tras este recorrido sigue la vaguada que discurre paralela al norte de la anterior. Continúa esta vaguada durante un recorrido de 120 mts. y desde aquí asciende a la divisoria de aguas que separa el arroyo Cañameros de la vaguada que acabamos de mencionar. Desciende por esta divisoria de aguas hasta la carretera de Confederación Hidrográfica. Por ella continúa hasta rebasar el Cortijo de Bombiche de Arriba en 100 m. Desde aquí gira hacia el N. en línea recta hasta salir a la Margen Derecha del río Guadalhorce.

SECTOR B (AG-2b).

NORTE: Vaguada situada frente al camino del Cortijo de Bombiche de Arriba (en la ribera opuesta del río), desde el río Guadalhorce hasta la cota 200. Continúa por esta cota hasta el túnel del

ferrocarril y sigue la línea del ferrocarril hasta el puente sobre el río Guadalhorce en la zona del barrio Caracuel.

ESTE: Margen izquierda del río Guadalhorce desde el puente citado hasta el camino que sale de la curva oriental del meandro situado más al sur.

SUR: Continúa por la margen izquierda del río Guadalhorce hasta la curva occidental del meandro.

OESTE: Margen izquierda del río Guadalhorce hasta la vaguada en donde comenzamos esta delimitación.

3.- HUERTAS DE LOS BARRIOS.

SECTOR A (AG-3a).

NORTE: Margen derecha del río Guadalhorce desde la curva occidental del meandro de las Mellizas hasta la desembocadura del Arroyo de las Piedras (en la margen opuesta).

ESTE: Margen derecha del río Guadalhorce hasta la línea del ferrocarril (en la zona situada entre los barrios del Sabinal y del Hoyo del Conde).

SUR: Continúa por el camino que en dirección SW sale a la carretera de Confederación y continúa por esta carretera hacia el Barrio Sabinal.

OESTE: Carretera de Confederación, desde el Barrio Sabinal hasta el camino que sale a la curva occidental del meandro Las Mellizas.

SECTOR A (AG-3b).

NORTE: Camino que va desde la margen izquierda del Guadalhorce (frente a la desembocadura del Arroyo de las Canillas) hasta el camino del Cortijo del Bachiller.

ESTE: Camino del Cortijo del Bachiller en dirección Sur hasta la cota 140 y continúa por ella hasta el camino que discurre paralelo a la línea del ferrocarril. Sigue este camino hacia el SE. hasta su cruce con el Arroyo de Hoyo del Conde y continúa aguas abajo del mismo hasta su desembocadura en el río Guadalhorce. Sigue por la margen izquierda del río hasta la curva oriental del meandro del Barrio Hoyo del Conde.

SUR: Continúa por la margen izquierda del río hasta la curva occidental del meandro del Barrio Hoyo del Conde.

OESTE: Margen izquierda del río hasta el punto donde comenzamos esta delimitación.

4.- HUERTAS DE LA VENTA-LA MOLINA.

SECTOR A (AG-4a).

NORTE: Margen derecha del río Guadalhorce desde el camino de la Parcelación Poca Agua hasta el camino que atraviesa de Norte a Sur el meandro situado al Este del Barrio Hoyo del Conde.

ESTE: Margen derecha del río Guadalhorce hasta la curva Sur del meandro de la Estación de Alora.

SUR: Margen derecha del río Guadalhorce hasta el puente del nuevo trazado de la carretera MA-434.

OESTE: Continúa por la carretera MA-434 hasta la línea del ferrocarril; sigue la línea del ferrocarril hasta el Barrio de la Estación. Bordea este barrio hasta salir a la carretera MA-434 de nuevo y sigue por ella para desviarse por el borde occidental de las huertas próximas al Instituto Nuestra Señora de la Victoria, hasta salir al camino que desde este Instituto se dirige en dirección N. hacia el paraje de Poca Agua. Continúa por este camino hasta el canal de la Margen Derecha. Sigue aguas arriba de este canal hasta el camino de la Parcelación de Poca Agua y por este camino sale en dirección N. hasta el punto donde comenzó esta delimitación.

SECTOR B (AG-4b).

NORTE: Borde N. de las huertas situadas en la margen izquierda del río Guadalhorce desde el río hasta la carretera que sale a la C-337 a la altura del Barrio Casablanquilla. Bordea las construcciones existentes al comienzo de este límite hasta salir a la carretera que hemos mencionado anteriormente y continúa por ella hasta la C-337. Sigue la C-337 hasta el camino de Alora a Casabermeja. Continúa por este camino hasta el Arroyo del Ancón.

ESTE: Arroyo del Ancón.

SUR: Arroyo del Ancón hasta su desembocadura en el río Guadalhorce.

OESTE: Margen izquierda del río Guadalhorce hasta el límite entre la huerta y el secano de la Loma de la Venta. Sigue por este límite hasta salir de nuevo a la margen izquierda del río y continúa por ella hasta el punto donde comenzamos esta delimitación.

SECTOR C (AG-4c).

NORTE: Arroyo del Ancón desde su desembocadura en el río Guadalhorce hasta la C-337.

ESTE: Carretera C-337 hasta el Barrio de Bellavista.

SUR: Bordea el Barrio de Bellavista por el Oeste y sale al río Guadalhorce.

OESTE: Margen izquierda del río Guadalhorce hasta la desembocadura del Arroyo del Ancón.

5.- HUERTAS DE ISLA HERMOSA (AG-5).

NORTE: Margen izquierda del río Guadalhorce desde el nuevo trazado de la carretera MA-434 hasta el antiguo trazado de dicha carretera.

ESTE: Carretera MA-343 hasta el Barrio del Puente en el cruce con la carretera C-337. En este punto se aparta de la carretera para bordear el extremo NW. del Barrio y volver de nuevo a ella. Aún se separa una vez más del trazado de la carretera para bordear el extremo SW del mismo Barrio así como las edificaciones del Barrio Arroyo Corrales

situadas más al Sur. Sigue finalmente la carretera hasta el Arroyo de Bujía.

SUR: Arroyo de Bujía hasta su desembocadura en el río Guadalhorce. Continúa por la margen izquierda del río Guadalhorce hasta el espacio que hemos denominado “Riberas del Guadalhorce”.

OESTE: Continúa por el borde oriental del espacio antes mencionado hasta salir de nuevo al río Guadalhorce, que sigue por la margen izquierda hasta el nuevo trazado de la carretera MA-434.

6.- HUERTAS DE LOS LLANOS.

SECTOR A (AG-6a).

NORTE: Carretera de Confederación en la confluencia con el Arroyo de Boeces. Sigue este arroyo en dirección Este durante 600 m. hasta llegar a otra carretera de Confederación.

ESTE: Carretera de Confederación en dirección Sur, durante un recorrido de 600 m. hasta llega al cruce con la carretera que viene de la Estación de Pizarra. A partir de aquí, continúa ésta en dirección Sur durante 700 m.

SUR: Desde el punto anterior, sigue la vaguada durante 300 m. hasta llegar a la Carretera de Confederación.

OESTE: Desde la Carretera de Confederación del punto anterior sigue su trazado en dirección N. durante 1.300 m. hasta llegar al punto señalado por la primera delimitación.

SECTOR A (AG-6b)

NORTE: Cruce de carreteras de Confederación. Desde este punto sigue la carretera en dirección Este durante 800 m. hasta llegar a la margen derecha del río Guadalhorce.

ESTE: Continúa por esta margen derecha del río Guadalhorce en dirección S hasta llegar a la delimitación con el término municipal de Pizarra.

SUR: Margen derecha del río Guadalhorce. Sigue la delimitación con el término municipal de Pizarra en dirección Oeste hasta la carretera de Confederación.

OESTE: Desde el punto anterior, continúa por dicha carretera en dirección N. durante un recorrido de 1.800 m. hasta el cruce de carreteras de Confederación, desde donde empezó esta delimitación.

SECTOR A (AG-6c).

NORTE: Margen izquierda del río Guadalhorce, sigue en línea recta y dirección E. durante 120 m. hasta la carretera comarcal C-337.

ESTE: Sigue la carretera comarcal C-337 en dirección S. durante 420 m. hasta el suelo destinado a polígono industrial. Desde aquí bordea el polígono por su parte interior hasta volver a salir a la C-337. Continúa por ésta en la misma dirección durante 200 m. hasta la delimitación con el término

municipal de Pizarra. En este punto, cambia su dirección en sentido O-SE por la forma que adopta la delimitación con el término municipal de Pizarra hasta volver de nuevo a la C-337. Continúa por ésta durante 200 m. hasta encontrar de nuevo la delimitación del término municipal.

SUR: Desde el punto anterior sigue durante 400 m. en dirección N-E hasta la margen izquierda del río Guadalhorce.

OESTE: Margen izquierda río Guadalhorce en dirección N. hasta el punto donde empezó esta delimitación.

OBSERVACIONES PREVIAS.

- 1.- Esta normativa corresponde a una adaptación del P.E.P.M.F. ya experimentada en otros municipios de la provincia y puede ser modificada para el caso específico de este municipio, siempre que tales modificaciones no supongan una contradicción con el P.E.P.M.F.
- 2.- Junto a la normativa propiamente dicha se acompaña un “Anexo Justificativo de la estructura del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido” y otro “Anexo Descriptivo” de los Espacios Protegidos.
- 3.- Para facilitar la numeración correlativa de estas normas con el conjunto de la normativa, se han dejado en blanco los espacios correspondientes a los capítulos y artículos, poniendo entre paréntesis el número de la nota en que se indica el artículo correspondiente.
 - (1) Poner el que corresponda a “actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos” del capítulo dedicado a Definiciones y conceptos.
 - (2) Poner el que corresponda a: “Construcciones y edificaciones industriales” del Capítulo dedicado a DEFINICIONES Y CONCEPTOS.
 - (3) El que corresponda a “Proyectos que obligatoriamente se someterán a una Evaluación de Impacto Ambiental”.
 - (4) Citar el Título y Capítulo que corresponda a “NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL”.
 - (5) ¡Ojo! Si no se incluyen protección arqueológica, quitar el párrafo incluido en el paréntesis.
 - (6) El que corresponda a “Parajes Naturales Excepcionales” en su apartado 3.a).
 - (7) El que corresponda a “Protección de la Fauna”.

- (8) Véanse las notas 3 y 3 bis.
- (9) El que corresponda a “Actividades Turísticas y Recreativas” del Título: NORMAS GENERALES DE PROTECCION; capítulo: MEDIDAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.
- (10) El que corresponda a “Actividades relacionadas con la explotación de Recursos Vivos” del Título: NORMAS GENERALES DE PROTECCION; capítulo: MEDIDAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.
- (11) El que corresponda a “Infraestructuras” del Título: NORMAS GENERALES DE PROTECCION; capítulo: MEDIDAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.
- (12) El que corresponda a “Complejos Serranos de Interés Ambiental” en su apartado 3.h).
- (13) El que corresponda a “Complejos Serranos de Interés Ambiental” en su apartado 3.f).
- (14) El que corresponda a “Actividades Extractivas” del Título: NORMAS GENERALES DE PROTECCION; capítulo: MEDIDAS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.
- (15) Completar con lo que corresponda cuando los arqueólogos presenten su estudio.
- (16) El que corresponda a “Protección de Yacimientos de Interés Científico”.

