

Excmo. Ayuntamiento de La Viñuela
(Málaga)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Diputación Provincial de Málaga

INDICE GENERAL

1.- INTRODUCCION

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- CONCEPTO Y ALCANCE DE LAS NN.SS.
- 1.3.- CONDICIONANTES. MARCO DE REFERENCIA
- 1.4.- DOCUMENTACION
- 1.5.- EQUIPO REDACTOR

2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- INTRODUCCION
- 2.2.- MEDIO FISICO
- 2.3.- INFRAESTRUCTURA
- 2.4.- POBLACION
- 2.5.- VIVIENDA
- 2.6.- EQUIPAMIENTOS
- 2.7.- ESTRUCTURA ECONOMICA
- 2.8.- MEDIO URBANO. EVOLUCION. TIPOLOGIAS

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LAS NNSS
- 3.2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA
- 3.3.- ANALISIS DE LA INFORMACION
- 3.4.- FINES Y OBJETIVOS
- 3.5.- PROGRAMA DE NECESIDADES DE SUELO
- 3.6.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO
- 3.7.- CLASIFICACION DEL SUELO

4.- NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO:	REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NNSS
TITULO SEGUNDO:	NORMAS GENERALES DE PROTECCION
TITULO TERCERO:	NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS
TITULO CUARTO:	NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS
TITULO QUINTO:	NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION
TITULO SEXTO:	NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION
TITULO SEPTIMO:	NORMAS PARA EL SUELO URBANO
TITULO OCTAVO:	NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR
TITULO NOVENO:	NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

5. PLANOS DE INFORMACION

5.0 EMPLAZAMIENTO

5.1 MEDIO FÍSICO

- 5.1.1 UNIDADES HOMOClimáticas
- 5.1.2 RESISTENCIA ALA EROSIÓN SEGÚN LA CUBIERTA VEGETAL
- 5.1.3 ZONA REGABLE DEL RIO GUARO
- 5.1.4 PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO

5.2 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

- 5.2.1 PLANO NORTE
- 5.2.2 PLANO SUR

5.3 P.D.S.U. Y USOS DEL SUELO

- 5.3.1 NUCLEOS MAYORES
- 5.3.2 NUCLEOS MENORES

5.4 INFRAESTRUCTURAS

- 5.4.1 N. MAY. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
- 5.4.2 N. MEN. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
- 5.4.3 N. MAY. ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD
- 5.4.4 N. MEN. ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD
- 5.4.5 N. MAY. VIARIO
- 5.4.6 N. MEN. VIARIO

6. PLANOS DE ORDENACION

6.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA, CLASIFICACIÓN Y PROTECCIONES

- 6.1.1 PLANO NORTE
- 6.1.2 PLANO SUR

6.2 CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

- 6.2.1 N. MAY. GESTION Y PROTECCION
- 6.2.2 N. MAY. ORDENACION ESTRUCTURA URBANA
- 6.2.3 N. MEN. GESTION Y PROTECCION
- 6.2.4 URB. EMBALSE. GESTION Y PROTECCION
- 6.2.5 ALINEACIONES Y RASANTES

6.3 PROPUESTAS DE INFRAESTRUCTURAS

- 6.3.1 N. MAY. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
- 6.3.2 URB. EMB. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
- 6.3.3 N. MAY. ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD
- 6.3.4 URB. EMB. ALUMBRADO Y ELECTRICIDAD
- 6.3.5 N. MAY. VIARIO
- 6.3.6 URB. EMB. VIARIO

1.- INTRODUCCION

1.- INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES

Estas Normas Subsidiarias se redactan a petición del Ayuntamiento de La Viñuela en virtud del Convenio suscrito en 1984 entre la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía y la Diputación de Málaga.

Las Normas Subsidiarias, se consideran la figura de planeamiento más idónea para el municipio a la vista de la nueva situación que se plantea con la aparición del embalse de La Viñuela, añadiendo a esto las limitaciones que llevaba implícita la anterior figura de planeamiento, "Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano".

Se inicia la redacción de las NN.SS. en Diciembre de 1.990, siguiendo los sistemas de consolidación del casco urbano del P.D.S.U.

1.2 CONCEPTO Y ALCANCE DE LAS NN.SS

Las NN.SS. tratan de definir para los municipios que carezcan de Plan General, la ordenación urbanística concreta de su territorio, sustituyendo al Plan General, teniendo los mismos objetivos que éste, es decir, establecer las reglas para que el suelo del término municipal se destine al uso que sea más conveniente y necesario para la comunidad.

Para ello:

En los núcleos de población, regularán el uso de los terrenos y de la edificación, señalarán la renovación o reforma interior procedente, considerarán la situación existente para conservarla o rectificarla y propondrán un programa para la ejecución de las partes de la estructura general que correspondan a esta zona.

Estudiarán el crecimiento de los núcleos urbanos, reservando terreno para su ensanche y dando criterios de ordenación y programas de ejecución para el mismo.

Determinarán cuánto terreno hay que reservar para escuelas, centros sociales, jardines, zonas verdes y áreas de juegos.

Reservarán, en su caso, terrenos apropiados para usos residenciales fuera del casco, marcando las características y fases de puesta en marcha de los mismos.

Conocerán las actividades en los distintos sectores de trabajo y reservarán o protegerán el suelo necesario para ellos (agricultura, industria, servicios, turismo) según el modelo adoptado para el futuro.

Protegerán especialmente aquellos terrenos que deban mantenerse o destinarse para la agricultura, montes, paisajes, yacimientos arqueológicos, áreas de uso público, zonas sensibles a la contaminación, márgenes de ríos, etc.

Marcarán las vías de comunicación y otras infraestructuras y sus zonas de protección.

Por otra parte hay que indicar que la documentación que forman estas Normas Subsidiarias recogen los resultados del estudio y análisis llevadas a cabo desde la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, habiéndose concretado posteriormente en estas Normas Subsidiarias donde se incluyen la clasificación de suelo Apto para Urbanizar. Esta documentación servirá a su vez como punto de partida para que durante el tiempo que transcurra desde la presentación al Ayuntamiento para su aprobación inicial, hasta su aprobación definitiva, puedan aportarse cuantas informaciones, normativas y consideraciones se vean necesarias para que las previsiones y objetivas a conseguir se cumplan.

1.3 CONDICIONANTES. MARCO DE REFERENCIA.

Condicionante y marco de referencia fundamental es la Ley del Suelo y sus Reglamentos, el P.E.P.M.F. y el P.D.S.U.

La falta de gestión técnica del Ayuntamiento ha producido hasta el momento actual una ausencia de programación y ordenación urbanística racional para hacer frente a las nuevas situaciones que se vienen produciendo a raíz de la dinámica constructiva que se origina espontáneamente de una forma aislada ó bien por parcelaciones que dan lugar a futuras urbanizaciones.

Por otra parte, la falta de control sobre las construcciones que se realizan así como la no existencia de Tasas Municipales de Obra acordes a la situación real, hace que el Ayuntamiento no cuente con la ayuda económica derivada de tal área, imposibilitando la obtención de terrenos, bien por compra directa o derivadas de cesiones obligatorias, necesaria para situar los equipamientos del municipio y viviendas de tipo social.

La singularidad del Término municipal de La Viñuela es su gran cantidad de pequeños diseminados urbanos junto a los dos núcleos mayores: La Viñuela y Los Romanes. El crecimiento de estos núcleos es pequeño, y en su mayor medida provocado por el realojo de las familias afectadas por la aparición del embalse. Dicho crecimiento, sobre todo en los últimos años se ha producido de forma muy desagregada, sobre todo en el núcleo de Los Romanes.

En los últimos años, con la aparición del embalse y de nuevas infraestructuras ha provocado un cambio de apreciación importante en las expectativas demográficas y económicas del Término Municipal, con una incidencia claramente directa al medio físico, que está generando una fuerte presión urbanizadora, que en este momento se ha retraído en una pequeña parte por la actual crisis económica. Estas tensiones se producen en las zonas orientales al embalse, justo cerca de donde se ha ubicado el hotel municipal. En los núcleos se centra el interés en urbanizar en la zona alta en el caso de La Viñuela por ser la zona mas plana y aireada, aunque algo alejada del centro del núcleo. Y las zonas de acceso desde la MA-129 a ambos lados de la carretera en el caso de Los Romanes.

En el interior del casco consolidado existen diversas áreas que hasta el momento no se han ocupado, a falta de la iniciativa de sus propietarios. Igual sucede en diversas áreas junto al casco.

La dinámica industrial es reducida y no necesita de un sector concentrado para naves o almacenes industriales, por lo que aquellos usos compatibles con el residencial podrán situarse en la propia población.

1.4 DOCUMENTACION.

Estas Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- 1.- Introducción.
- 2.- Memoria informativa.
- 3.- Memoria justificativa.
- 4.- Normas urbanísticas.
- 5.- Planos de información.
- 6.- Planos de ordenación.

1.5 EQUIPO REDACTOR.

Este documento ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Excma. Diputación Provincial de Málaga.

1

2 MEMORIA INFORMATIVA

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 INTRODUCCION

La información ha sido elaborada tomando como documento base el amplio estudio realizado en la elaboración del PDSU del año 1984. Dicho documento se ha corregido y completado para actualizarlo a las circunstancias actuales.

2.2 MEDIO FISICO

2.2.1 ENCUADRE GEOGRAFICO

2.2.1.1 Situación

Las cordenadas geográficas del nucleo urbano son: 36°51'51" Latitud N. y 4°08'20" de Longitud W. O bien si se prefieren las coordenadas U.T.M., para una localización mas facil en el mapa militar de España a escala 1:50.000, estas son 398.409-4.080.359.

Según estas coordenadas las referencias espaciales de VIÑUELA son:

- a/ En relación a las grandes unidades de relieve: Sector occidental de las Cordilleras Béticas.
- b/ En relación a las unidades de relieve locales: Sector oriental de los Montes de Málaga.
- c/ En relación a la comarca: Zona central de la comarca de la Axarquía.
- d/ En relación a la provincia: Sector oriental de la provincia de Málaga.
- e/ En relación a la región: Zona Sur de Andalucía.

2.2.1.2 Naturaleza de la zona

El nucleo urbano de la Viñuela se asienta en el valle de Rio Seco, siendo su cota mas baja de 140 m y la mas alta de 200 m.

El tipo de clima que le corresponde según la clasificación de Koppen es Csa 1 , Que equivale a Templado Mediterraneo Litoral. Este tipo de clima, favorecido por la influencia del aire tibio marino, se caracteriza por:

- a/ Un invierno muy suave. El mes mas frio es Enero con 11.1º de media.
- b/ Un verano caluroso. El mes mas cálido es Agosto con 25.7º de media.
- c/ Sequía estival.

Ningún mes de verano supera los 30 mm de lluvia, límite por debajo del cual un mes debe considerarse como seco, siguiendo los criterios de Lantensanchs y su escuela. Además ni siquiera se alcanza esta cantidad sumando las precipitaciones medias de los meses de Junio, Julio y Agosto.

A fin de matizar algo más el tipo de clima, utilizamos a continuación la clasificación de Niller. En base a los criterios propuestos por este autor, el clima de La Viñuela sería semiarido, con las siguientes características:

a/ Temperatura media anual 17.5º

b/ Precipitación media anual 535 mm.

2.2.1.3 Renta de situación

a/ En relación con las principales vías de comunicación su situación es buena. El acceso a las mismas es indirecto y el recorrido bueno.

b/ En relación con fuentes de recursos naturales, su situación puede calificarse de mala, ya que no posee en sus proximidades áreas de posible explotación en este sentido.

c/ En relación con zonas industriales importantes, su situación es mala, ya que los focos que merecen este calificativo están lejanos.

d/ Su situación con respecto a zonas de importantes significación agrícola es buena. Estas son las del Valle del río Velez.

e/ Finalmente, por lo que se refiere a su situación en relación con zonas de fuerte atractivo turístico, su situación es prometedora, en gran medida motivada por las expectativas que está generando el nuevo embalse.

2.2.1.4 Distancias

Malaga	44 Kms
Velez Malaga	13 Kms
Torre del Mar	17 Kms
Canillas de Aceituno	11 Kms
Alcaucín	7 Kms
Periana	12 Kms
Cutar	22 Kms
Benamargosa	16 Kms

2.2.2 SINTESIS GEOLOGICA

El casco urbano se sitúa dentro del denominado Complejo Estructural de las Cordilleras Béticas, más concretamente en la Zona Bética.

Se caracteriza por la superposición de mantos de cabalgamientos y por la presencia de formaciones geológicas de origen metamórficos.

Los materiales más frecuentes son pizarras, esquistos y micaesquistos, con frecuentes intercalaciones cuarcíticas.

Los problemas geotécnicos mas comunes, junto a los riesgos naturales mas frecuentes son:

- Inestabilidad de taludes provocados por las fuertes pendientes.
- Caidas de bloques en el tramo alterado de los materiales metamórficos.

En general y salvo zonas muy concretas, la condición constructiva es favorable, el drenaje superficial es alto, no existe nivel freático a cota de cimentación y la capacidad portante es elevada.

2.2.3 SISMICIDAD

De acuerdo con la clasificación establecida en la norma sismoresistente, todo el Término Municipal de la Viñuela está ubicado en la Zona Tercera, donde son previsibles sismos de grado VIII y superiores.

Las prescripciones que deben observarse según el destino y características de las obras son las siguientes:

Obras del Grupo 1. Son las de alcance económico limitado, sin probabilidad razonable de que su destrucción pueda producir víctimas humanas. Para estas obras no es obligatoria la aplicación de esta Norma.

Obras del Grupo 2. Son las que su destrucción pueden ocasionar víctimas humanas, interrumpir un servicio a la colectividad o producir importantes pérdidas económicas.

a/ No se utilizarán los siguientes tipos de estructuras:

Tipo A	Adobe Tapial Mampostería en seco
Tipo B	Muros de Hormigón en masa Muros de Hormigón sin finos Muros de bloques de mortero Muros de sillería Estructuras entramadas de madera Construcciones prefabricadas normales

b/ Las estructuras del Tipo C que corresponden a Metálicas y Hormigón Armado, se comprobarán de acuerdo con las prescripciones de la Norma.

Obras del Grupo 3. Son aquellas cuya destrucción puede interrumpir un servicio imprescindible o da lugar a efectos catastróficos.

a/ No se utilizarán estructuras de los tipos A y B.

b/ Las estructuras del tipo C se comprobarán de acuerdo con las prescripciones de la Norma.

La composición y construcción de las obras de los grupos 2 y 3 seguirán en todo momento las prescripciones desarrolladas en el Capítulo VI de la referida Norma.

2.3 INFRAESTRUCTURA

2.3.1 ENCUADRE TERRITORIAL

El acceso actual al núcleo se realiza utilizando bien la antigua C 335 desde Velez, que deja al núcleo de La Viñuela a la izquierda o bien por la nueva vía de alta velocidad alternativa a esta, que tiene dos salidas a la C 335, una a la altura del diseminado de Los Ramírez y otra a la altura de la presa.

Desde esta nueva vía tomando dirección a Riogordo, se puede enlazar con la MA 129 para acceder a los núcleos de Los Romanes y Las Casillas.

Un carril rural enlaza Los Romanes con Mondrón en el TM de Periana, y otro con la carretera MA 159 de Benamargosa a Riogordo en la zona de la Zubía TM de Cutar.

2.3.2 RED VIARIA

2.3.2.1 Clasificación

En La Viñuela la calle Velez es la vía de penetración al casco y su prolongación la calle Pizarra es colectoras y distribuidoras. El resto del viario tiene carácter local.

En Los Romanes la calle Los Romanes, prolongación de la carretera de acceso, es la vía de penetración, a la par que colectoras y distribuidoras. El resto del viario tiene carácter local.

2.3.2.2 Vías pecuarias

Según el proyecto de Clasificación, las vías pecuarias existentes en el TM son:

VEREDA DE GRANADA.

Primer tramo. Procedente del vecino TM de Arenas, penetra en Viñuela siguiendo el camino de Velez Málaga a Granada, coincidente con la carretera comarcal 340 de Torre del Mar a Loja. Siempre siguiendo el recorrido de la citada carretera, pasa sobre el puente del río de los Almachares, momento en el que alcanza la divisoria con Canillas de Aceituno. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m, a lo largo de unos 1.500 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

Segundo tramo. siempre por la carretera de Torre del Mar a Loja, coincide ahora en la divisoria con Canillas de Aceituno, pasa frente a la casa de los Rafaeles con toda su anchura al término de Viñuela. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m correspondiendo la mitad a cada TM a lo largo de unos 3.000 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

Tercer tramo. continuando por la mencionada carretera pasa por el casco urbano del núcleo de la Viñuela y sale, finalmente al TM de Alcaucín. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 2.500 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

VEREDA DE ANTEQUERA

Primer tramo. Procedente del vecino TM de Cútar, penetra en este de Viñuela siguiendo el curso del camino de Antequera que discurre por la divisoria de La Viñuela, primero con Cútar y después con Benamargosa, en dirección al casco urbano. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 1.200 m de recorrido, correspondiendo la mitad de su anchura a cada TM. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

Segundo tramo. Continuando por el camino de Antequera que no abandonará nunca, se adentra con toda su anchura en el TM de Viñuela, pasando entre los cortijos de Porras y Habeno, que quedan respectivamente a derecha y a izquierda, para cruzarse con el camino de las Casillas a Periana, busca los cortijos de Agonias y Barranqueras a su izquierda y de Juan Lopez a su derecha para llegar a la zona inundable del embalse. Al otro lado de éste sigue el curso del Rio Seco pasando junto al cortijo de Chamizo hasta que llega al nucleo de la Viñuela y por su zona sur se une a la Vereda de Granada. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 7,000 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

VEREDA DE PERIANA

Comienza en la Vereda de Granada, al norte del casco del nucleo de la Viñuela junto al ventorro, tomando por el camino de Poca-Paja. A su derecha queda el cortijo de Vilches, pasando después entre los Delgado y la Encina, respectivamente a derecha e izquierda. Cuando toca el rio Seco, pasa al vecino TM de Alcaucín para enseguida volver al de Viñuela al cruzarse con dicho rio, siguiendo siempre por el camino de Poca-Paja. Tras anotarse Los Cortijuelos, llega a un cruce de varios caminos: los de Benamargosa a Alcaucín, Periana y Poca-Paja, por el que continua la via pecuaria. Se cruza con el camino de Arbolote, anotandose el cortijo de Santa Barbara a su derecha. Sigue el cortijo de Manuel Martinez a su izquierda, ya en la zona inundable del embalse. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 4.000 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

VEREDA DE VELEZ MALAGA

Primer tramo. Procedente del vecino TM de Velez Malaga donde continua con el nombre de vereda de Velez a Riogordo, penetra en este de Viñuela junto a la Torre de la Atalaya, que queda a su derecha, tomando por la divisoria entre ambos pueblos. Hace un corto recorrido por el TM de Velez Malaga, para volver a discurrir por la divisoria hasta encontrarse con el camino de la Umbría, donde pasa con toda su anchura al TM de Velez Malaga. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 1.200 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

Segundo tramo. Frente al Cortijo de la Tinta, vuelve a adentrarse ahora con toda su anchura, en el TM de Viñuela. Discurre por el camino de Benamargosa a Alcaucín, que va junto a la divisoria con el TM de Velez Malaga que queda a su izquierda, haciendo además un cortísimo recorrido por el citado TM. Tras tocar el mojón trifinio de ambos TM y Benamargosa, sigue junto a la divisoria con este último, que le quedará muy cerca y a su izquierda. Finalmente pasa con toda su anchura al TM de Benamargosa. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 3.000 de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

Tercer tramo. La parte final del recorrido de esta via pecuaria lo hace por la divisoria de Benamargosa, hasta unirse con la vereda de Antequera. Se le reconoce una anchura legal de 20.89 m a lo largo de unos 1.400 m de recorrido. Se la considera necesaria en toda su longitud y anchura.

2.3.2.3 Pavimentación

VIÑUELA. El casco tiene pavimento de hormigón. El resto desde su acceso sur, y desde donde empieza la calle Pizarra aproximadamente tiene pavimento asfáltico. Todo ello en estado de conservación aceptable.

ROMANES. La practica totalidad del viario urbano dispone de pavimento de hormigón en aceptable estado de conservación.

2.3.3 TRANSPORTE

2.3.3.1 Tranporte público

El núcleo urbano de La Viñuela se encuentra en el itinerario de la empresa Alsina, en sus líneas de Loja (1 servicio diario), Ahama de Granada (1 servicio diario) y Periana (2 servicios diarios). Y en el de la empresa Lo-Hi, en las líneas de Velez a Colmenar (2 servicios diarios) y a Alcaucin (1 servicio diario).

El núcleo de Los Romanes está desatendido en cuanto a transporte público.

2.3.3.2 Motorización

El número de turismos censados en 1980 era de 25, lo que supone un índice de motorización, expresado en número de turismos por cada mil habitantes de 19. En Velez el índice es de 114.

2.3.3.3 Trafico

El núcleo de La Viñuela comienza a padecer problemas de tráfico y aparcamiento, ello se debe a que la única vía de penetración al núcleo se encuentra con muchos vehículos aparcados, siendo la circulación existente en los dos sentidos.

En Los Romanes el problema es similar, además existe una gran proporción de viviendas en la que el acceso rodado es complicado o imposible.

2.3.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA

2.3.4.1 Abastecimiento

VIÑUELA. El agua potable procede de un pozo en el río Salia (TM de Alcaucín), que aporta un caudal de 3 l/seg, lo que supone una dotación de más de 600 l/hab./día, por lo que no existe déficit.

LOS ROMANES. La captación se realiza en pozo junto a la Zubía en el río de la Cueva (TM de Cútar), que aporta al núcleo y a otros diseminados próximos, un caudal de 3 l/seg. Suponiendo que la población servida es la totalidad municipal excepto la del núcleo de La Viñuela, se obtiene una dotación de 284 l/hab./día, lo cual es suficiente.

2.3.4.2 Regulación

VIÑUELA. Los dos depósitos reguladores existentes tienen una capacidad conjunta de 210 m³ (150+60), lo que supone poder regular el consumo de un día con dotación de 250 l/hab/día, a una población de 840 personas, población superior a la actual.

LOS ROMANES. El depósito principal tiene una capacidad de 230 m³, es pues capaz para 920 personas, población muy superior a la actual.

2.3.4.3 Red de distribución

VIÑUELA. Del depósito de 150 m³, parte un ramal de 80 mm hasta el centro del núcleo y que continúa por la calle Velez. Las viviendas no directamente afectadas por ese ramal, se

suministran mediante acometidas prolongadas.

Del deposito de 60 m³, parte otro ramal de 60 mm hasta la zona final de la calle Pizarra.

LOS ROMANES. Del deposito regulador parte un ramal de 100 mm que reparte a una red ramificada de 50 mm de diametro generalizado, que suministra a todas las viviendas.

2.3.5 SANEAMIENTO

2.3.5.1 Alcantarillado

VIÑUELA. El sistema de alcantarillado es separativo, en el sentido de que las aguas pluviales son evacuadas superficialmente. La red alcanza a todas las viviendas y todos los colectores efectúan la ingerencia a un colector general de 30 cms de diametro. Se desconoce el diametro del resto de la red.

LOS ROMANES. El sistema es también separativo. La red tiene un diametro generalizado de 20 y 30 cms, y se resuelve en dos emisarios, no estando todas las viviendas conectadas a la red.

2.3.5.2 Vertido y depuración

En Viñuela el vertido es único y doble en Los Romanes. En ningún caso existe depuración.

2.3.5.3 Basuras

No existe servicio de recogidas de basuras, por lo que estas son vertidas individualmente.

2.3.6 ENERGIA ELECTRICA Y OTROS SERVICIOS

2.3.6.1 Alta tensión

En La Viñuela y Los Romanes se recibe la energia eléctrica de una linea de alta tensión de 5 Kv., que acomete en cada caso a un transformador aereo, los cuales suministran a baja tensión a todas las viviendas.

2.3.6.2 Alumbrado público

En La Viñuela el alumbrado público es aceptable en general siendo en Los Romanes bueno en todo el viario urbano.

2.3.6.3 Otros servicios

La Viñuela y Los Romanes está integrada en la red automática provincial de telefonos. No existe servicio telegráfico.

2.4 POBLACION

2.4.1 EVOLUCION

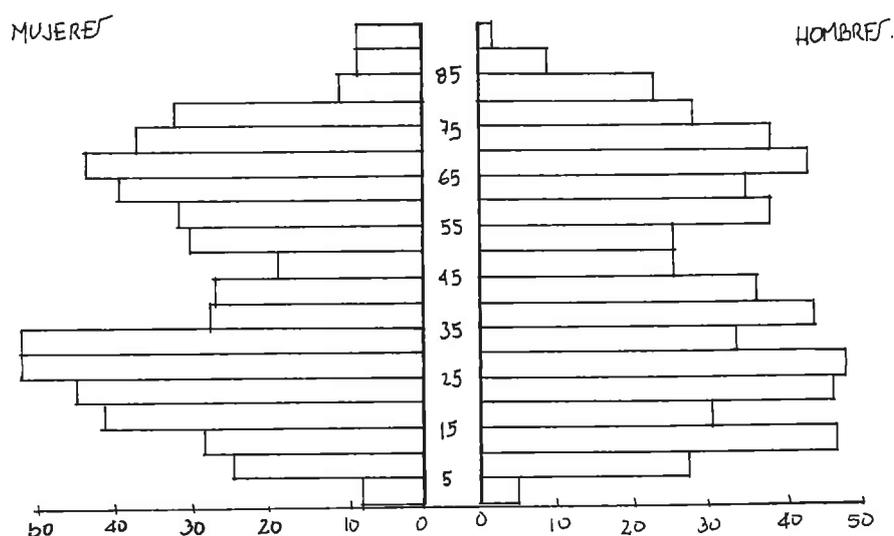
La evolución de la población de Viñuela ha sido positiva hasta el año 1940. A partir de entonces se invierte la tendencia y empieza a bajar la población, y en las últimas décadas de una manera más acentuada. De 1960 a 1981 Viñuela pierde un 33% de su población y en 1981 representa el 80 % de su población inicial (1900). De 1981 a 1990, la población vuelve a bajar un 10%.

AÑO	HABITANTES	INDICE
1900	1.644	
1910	1.662	101
1920	1.765	107
1930	2.008	122
1940	2.171	132
1950	2.071	126
1960	1.976	120
1970	1.582	96
1980	1.324	80
1990	1.173	76

Esto quiere decir que La Viñuela como el resto de los municipios de la comarca han sufrido una fuerte emigración que ha alterado su equilibrio natural.

2.4.2 ESTRUCTURA

Los datos de la estructura de la población por sexo y categoría de edad indican una estructura piramidal muy alterada: Se transforma prácticamente en columna con base muy estrecha, las entradas en la población adulta masculina y femenina (de 25 a 49 años), y un estrechamiento a partir de los 65 años. Es decir, la emigración es familiar, por lo que pierden población las categorías de 25 a 49 años, y las categorías infantiles. El peso de la población mayor de 50 años es fuerte sobre el total y las categorías de jóvenes tampoco son numerosas como para presentar una posibilidad de recuperación del equilibrio de la población.



2.4.3 NIVEL DE INSTRUCCION

No se disponen en el momento de presentar éstas normas de los últimos datos estadísticos por lo que la referencia es 1980.

El analfabetismo es mayor entre las mujeres (15%) que entre los hombres (7%), y aumenta con la edad. Sumando analfabetismo y primaria incompleta, los porcentajes son idénticos para hombres y mujeres (84%). También para EGB 1ª y 2ª etapa completa los porcentajes son iguales en hombres y mujeres (15%), mientras los niveles más altos apenas están representados.

Por tanto lo que tenemos es el perfil típico de un pueblo del interior, bastante bajo si se toma como criterio de enseñanza oficial.

2.4.4 DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION

En 1.950 la población del núcleo de La Viñuela representaba el 64% del total y a través de las décadas su evolución ha sido algo extraña, pasando del diseminado propiamente dicho a núcleos secundarios y viceversa.

En 1.981, dentro de la pérdida global de la población, Viñuela sigue teniendo un diseminado muy poblado, ya que representa más del 50% de su población, y un núcleo secundario, Los Romanes, cuya población alcanza un 17% del total.

En 1.993, los estos porcentajes sufren ya un importante cambio, mientras Viñuela solo posee ya el 32% de la población del TM, Los Romanes alcanza el 23%. Prácticamente entre los dos suman más de la mitad de la población del TM.

El movimiento de la población ha sido pues múltiple y complejo: emigración desde el núcleo hacia fuera, desde los diseminados hacia fuera, y migración intramunicipal desde los diseminados hacia los núcleos, movimiento éste difícil de contabilizar, pero que últimamente se ha dejado notar en el realojo de las familias que se han visto afectadas por la aparición del Embalse.

NUCLEO	1.950	1.960	1.970	1.980	1.993
Aldea	167	130	99	93	53
Arrollo Montes	37	14	13	-	-
Casillas	79	60	63	66	47
Castillejos	81	59	41	55	-
Cortijuelos	150	134	97	54	43
Ermita	84	80	65	76	60
Gomez	52	54	50	43	46
Herrero	114	135	72	50	-
Lopez	96	82	65	-	-
Matagallar	65	66	47	-	-
Millanes	31	33	42	49	27
Paulas	84	96	102	95	61
Romanes	308	310	288	303	349
Umbrías	147	134	23	-	-
Viñuela	576	589	535	413	460

2.4.5 PREVISION DEMOGRAFICA

La previsión demográfica para 2000 se basa en dos hipótesis:

La primera hipótesis considera la evolución del periodo 1.950-1.990 y calcula la población del 2000 en función de ésta. Para este año la población sería de 1.045 habitantes.

La segunda hipótesis considera la evolución de la última década. Según ésta la población en 2000 sería de 1.176 habitantes.

Sin embargo ni una ni otra puede introducir como parámetro las nuevas comunicaciones, las prestaciones sanitarias y educativas y la futura fuente de recursos económicos que generará la explotación turística del embalse.

2.5 VIVIENDA

2.5.1 CENSO DE VIVIENDA

La evolución del parque de viviendas queda reflejado en el cuadro adjunto que recoge los datos de los censos de las viviendas en 1.970 y 1.981.

En base a ellos se ha calculado el aumento del parque de viviendas secundarias y desocupadas y el índice de hacinamiento.

Para Viñuela en la década pasada, el índice de hacinamiento (personas por viviendas principales), bajó del 3.7 a 3.4. Es decir, ha bajado la media de personas por vivienda.

El parque de viviendas aumentó en un 7% y las viviendas secundarias y desocupadas aumentaron en un 109%. Es decir, la emigración afectó gravemente al parque de viviendas, ya que los emigrantes conservan su vivienda para volver en época de vacaciones. Por lo tanto no se pueden contabilizar éstas viviendas para el mercado de la oferta y la demanda, ni se pueden tener en cuenta para cubrir la demanda que se genere.

CENSO DE VIVIENDA	1.970	1.980	1.991
Principales	423	386	364
Secundarias	40	64	99
Desocupadas	26	74	150
TOTAL	489	524	613
Ind. de hacinamiento	3.7	3.4	3.9
% Viv. desocupadas	13.7	26.4	24.4
% Aumento parque viv.		7.1	16.9
% Aumento Viv. desocup.		109	102.7

DISTRIBUCION ESPACIAL DE VIVIENDAS Y POBLACION

NUCLEOS	POBLACION	VIVIENDAS	FAMILIAS
Aldea	93	30	28
Las Casillas	66	43	17
Los Castillejos	55	27	18
Los Cortijuelos	54	26	15
Gomez	43	14	12
Herrera	50	33	20
Los Millanes	49	18	14
Los Paula	95	28	25
Quitos	27	22	9
Ramirez-Hermita	76	24	21
Los Romanes	303	114	89
Viñuela	413	145	126

2.6 EQUIPAMIENTOS

2.6.1 SANIDAD

Cuenta en el núcleo de La Viñuela con un centro rural de Higiene, de reciente construcción, obra de Diputación con la ayuda del Plan extraordinario de inversión de la Consejería de Salud y Consumo.

2.6.2 ENSEÑANZA

Los dos núcleos mayores, La Viñuela y Los Romanes, cuentan con Escuelas para la primera etapa.

2.6.3 DEPORTIVO

Dispone únicamente de las pistas de la escuela de Viñuela.

2.6.4 CULTURAL

Dispone de una Biblioteca y Hogar Juvenil de carácter recreativo.

2.7 ESTRUCTURA ECONOMICA

Pertenciente a la comarca de la Axarquía , el municipio de La Viñuela comparte las características esenciales de la misma:

- Predominio del sector agrícola, sobre todo en lo que se refiere a los cultivos tradicionales de secano.
- Escasa entidad del sector ganadero
- Mercado caracter artesanal de la industria existente.
- Oferta comercial y de servicios fuertemente centralizada en Velez Málaga.
- Dificultad de los núcleos del interior con vocación de subcentros comarcales para ejercer como tales.

La tierra está muy repartida y parcelada, hasta el punto de que la media de parcelas por explotación 7.5 es la mayor de toda la comarca. Si a esto unimos que la propiedad media es de 1.5 a 2 Ha en secano, podemos deducir que la rentabilidad agraria está sensiblemente marcada.

Por orden de importancia en los ingresos se puede decir que los agricultores viven de la aceituna, agrios y pasas, aunque no se corresponde con la extensión dedicada a cada cultivo.

Por lo que respecta al viñedo, señalamos suscitadamente la problemática que le aqueja y que es común al resto de la comarca:

- Envejecimiento de las cepas.
- Baja productividad.
- Pendientes excesivas, dificultad de mecanización.
- Deficiente comercialización.

Los productos están asociados en la Venta Cooperativa de Paseros de la Axarquía. En contra de lo que pudiera ser una reordenación de los cultivos que tendiese a la sustitución del viñedo marginal e improductivo, se están reponiendo viñas y plantando nuevas, en función de las últimas campañas de la pasa , que han sido ventajosas.

Respecto a los agrios, es el naranjo el cultivo predominante, comercializándose en el propio municipio.

Tres almazaras en régimen cooperativo molturan la aceituna que se produce, dando lugar a un aceite estimado por su calidad.

El regadío junto con los agrios, está teniendo una significativa presencia de los cultivos subtropicales, fundamentalmente del aguacate y menos del chirimoljo, aunque la mayoría de los árboles todavía no están en plena producción. Señalamos que el chirimoljo al marecer no e está adaptando bien.

Tan solo un horno de pan y dos talleres, uno de reparación de vehículos agrícolas y otro de carpintería metálica, se pueden contar como instalaciones industriales.

Las necesidades de compra diaria se cubren mediante cinco tiendas en La Viñuela y otras cinco repartidas por los diseminados. Para el resto de compras y servicios es preciso desplazarse, fundamentalmente a Velez Málaga, con quien se mantiene una dependencia casi absoluta.

2.7.1 Población activa

La estructura de la población activa viene a confirmar la ya descrita respecto de la base económica. Una presencia mayoritaria de los activos en el primario es seguida del terciario, quedando en último lugar el sector secundario. Esta distribución es típica de los municipios en los que no se ha producido ningún fenómeno industrializador.

Hay que destacar la escasa influencia de la mujer en el mundo del trabajo y el significativo porcentaje de los eventuales en el total de los activos. Con ello se confirma la débil base económica municipal.

Por ello, a los exiguos impuestos procedentes de las explotaciones familiares, es preciso añadir los del trabajo temporero, tanto de recogida en la Vega de Velez (40-50 personas), como en la construcción, también en Velez (10) o en la costa (8-10). Si también sumamos otro tipo de rentas como las procedentes del empleo comunitario y las de las pensiones de jubilación, completamos el variado abanico de ingresos que ayudan a la subsistencia.

2.7.2 Construcción

Cinco o seis albañiles de La Viñuela se encargan de la totalidad de las viviendas, ya sean nuevas o en remodelación, junto con los propietarios, quienes hacen de peon. También cabe contar con una cooperativa de construcción (Dolmen), pero que se dedica preferentemente a trabajos de infraestructuras.

Las labores de carpintería y yeso han de ser realizadas por especialistas de Velez y Periana.

Al año se suelen dar 10 licencias, la mitad para nuevas viviendas y el resto para arreglos, cobrando el Ayuntamiento del 0.75 al 1.5 % del presupuesto declarado.

Las parcelas suelen tener de 300 a 400 m², situándose el precio sin urbanizar y en los alrededores del casco en 2000 pts/m², de cuyo manto total un 3% retribuye el corredor (2% el vendedor y 1% el comprador).

Tan solo 4 o 5 viviendas se pueden contar como vacías, perteneciendo a emigrantes que las usan en periodos de vacaciones.

Por lo que respecta a la demanda, está fundamentalmente compuesta por los expropiados de la zona del embalse y por los demandantes de 2ª residencia en función de las expectativas turísticas generadas por el mismo. Respecto de los primeros se pueden evaluar un 20-30 cuyas apetencias de residencia se centran en Los Romanes.

Para 15 a 20 chalets han sido solicitadas licencias, retenidas en tanto no exista planeamiento, mayoritariamente para extranjeros.

2.7.3 Hacienda local

Los presupuestos generales del municipio son los siguientes:

Año 1990	19.587.386 pts
Año 1991	32.629.774 pts
Año 1992	79.871.616 pts
Año 1993	76.717.471 pts
Año 1994	81.121.295 pts

2.8 MEDIO URBANO. EVOLUCION. TIPOLOGIAS

El TM de La Viñuela es de topografía accidentada, sobresaliendo en el mismo los cerros denominados: Negra, Encinas y el Peñón. Confina por el Norte con la villa de Alcaucín, por el Este con la de Benamargosa, por el Sur con Velez Malaga y por el Oeste con Canillas de Aceituno.

Su Hidrografía está integrada por los rios Seco, Guaro y Almachares y los arrollos Moraleda, Cascamo y Barranco Hondo.

Existen 700 Has de terreno pobladas de encinas, retamas y cantuese de propiedad particular, con pastos de primavera, verano y otoño. Además, hay 180 Has de regadío, utilizando para ello las aguas de rio Seco y Guaro, conducidas por acequias, y 130 Has pobladas de naranjos.

En la actualidad el medio se ha visto modificado por la aparición del embalse de La Viñuela.

La tipología de las viviendas es parecida a la de los demás nucleos de la Axarquía. Casas de una o dos plantas, generalmente entre medianeras, dejando un pequeño patio trasero que se usa para almacenar las labores agrícolas.

La Viñuela se desarrolla paralelamente a la carretera C 335 y a ambos lados de la calle Pizarras, que atraviesa el nucleo desde la entrada en el parque hasta que se encuentra con la carretera.

Las calles adyacentes son generalmente estrechas y tortuosas como en el resto de los nucleos de la Axarquía lo que hace que su estructura sea quebrada.

Atendiendo al análisis de la estructura urbana en función de las variables históricas de asentamiento original de la población, de la morfología y lenguaje de la estructura viaria y edificatoria, de la tipología parcelatoria así como de las piezas edificadas en el contexto del soporte físico y topográfico de la zona se han delimitado tres areas espaciales diferenciadas:

NUCLEO ORIGEN

Recoge el suelo con características de asentamiento primitivo con una tipología edificatoria definida, con una estructura viaria de alineaciones con retranqueos y salientes naturales de la edificación que la definen tortuosa y singular y con unas piezas edificadas que se asientan conformando manzanas limitadas por los accesos naturales del núcleo (antiguos caminos: veredas de Granada y Antequera).

ENSANCHE

Recoge el suelo con características de desarrollo y evolución natural del casco producido por actuaciones puntuales agregadas en el tiempo y el espacio y que en función de la estructura topográfica, del mercado de venta de parcelas y de la evolución social de la población ha ido produciendo una trama urbana con parcelas de mayores dimensiones dando por resultado a veces manzanas con fachadas a cuatro, tres, dos y sobre todo a una calle (situaciones de borde del nucleo). La organización espacial de la trama urbana de este area es menos definida y relevante que la del casco histórico. Este tipo de ensanche provoca las tensiones actuales de crecimiento y marcan la directriz popular del asentamiento futuro. La tipología de parcelación y edificación tiene connotaciones actualizadas en lo que va imprimiendo caracter la tecnología actual y el modo de vida de las urbes costeras.

ENSANCHE AISLADO O MARGINAL

Recoge el suelo que teniendo las características parecidas al ensanche, se produce territorialmente en desconexión total o parcial con la trama urbana del nucleo. Se producen por alguna actuación edificatoria del asentamiento o bien por la reproducción del modelo parcelatorio mas moderno pero para capas sociales de inferior solvencia económica. Suele coincidir con areas degradadas o semidegradadas y con bajo nivel de urbanización.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Básicamente hay que buscarlas en el nuevo foco de atracción turística y residencial en que se quiere convertir el embalse de La Viñuela, con la consiguiente demanda de usos residencial, recreativos, deportivos y de equipamientos.

Si a eso unimos que las nuevas vías de comunicación provinciales abiertas recientemente en el Término Municipal, denominadas de alta velocidad, nos permiten colocarnos rápidamente en la zona desde cualquier punto de la provincia, se hace prioritario redactar una normativa que, a tiempo, pueda converger las demandas previstas y los consiguientes intereses económicos con los ecológicos y las directrices del PEPMF.

Este punto, siendo quizás el más importante, no nos puede hacer olvidar que también los núcleos y diseminados del resto del Término Municipal tienen problemas que el PDSU no ha sabido ni va a poder atender, como son el tráfico, las comunicaciones interiores o el crecimiento desagregado de la edificación.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

De las tres figuras de Plan Municipal de Ordenación, fijadas en la Ley del Suelo (Plan General, Normas Subsidiarias y Delimitación del Suelo Urbano), se elige la de Normas Subsidiarias con suelo apto para urbanizar.

Si bien el instrumento más completo es el de Plan General, las especiales condiciones de urgencia que requiere la solución de la problemática urbanística presente, aconsejan la redacción de un tipo de Plan, que asegurando dichas soluciones, no sea de muy compleja elaboración.

Por otro lado, la diferencia fundamental entre ambos tipos de Planes, está en el Programa y Estudio Económico-Financiero consecuente, que la Norma no necesita llevar, así como en la distribución de los excesos de aprovechamiento.

No se ha indicado un Plan de Etapas previsto para llevar a cabo la gestión de aquellos sectores definidos como Aptos para Urbanizar, debido a una falta de iniciativa y decisión de los propietarios afectados.

En cuanto al aprovechamiento, la escasa capacidad de gestión actual de los ayuntamientos, requiere el mínimo de complicación técnica, ya de por sí ardua en unas Normas Subsidiarias, para Municipios sin experiencia en Planeamiento Urbanístico.

Las tensiones de crecimiento son, por otro lado, lo suficientemente importantes como para clasificar suelo apto para urbanizar, lo que no sería posible en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. No hay suelo preparado para el déficit de viviendas actual y demanda futura, y tampoco se podría conseguir colmatando pequeñas áreas casi consolidadas, al no existir en grado suficiente con un pequeño gasto de urbanización.

3.3- ANALISIS DE LA INFORMACION.

Como se ha descrito en la Memoria Informativa, La Viñuela tiene un desarrollo económico mínimo, existiendo solo en la agricultura y en forma tradicional, con pequeñas producciones destinadas sobre todo al autoconsumo, en el que se combinan distintos tipos de cultivos, principalmente el olivar.

La tendencia en cuanto a población hasta ahora ha sido regresiva, siempre ha sido mas importante la emigración que el crecimiento. No está claro si la demanda de nuevo suelo apto para urbanizar junto al embalse se va a traducir en una población fija o estacional, aunque se puede esperar que las nuevas comunicaciones apunte hacia la primera de ellas.

En cuanto a la vivienda en los nucleos la tendencia estaba siendo a la autoconstrucción, predominando las actuaciones de nueva planta frente a las obras de rehabilitación, y ello en las zonas exteriores buscando zonas abiertas mas aireadas y soleadas, que además tienen los accesos mas rapidos y directos. En la actualidad el porcentaje de viviendas desocupadas es del 26%.

Espacialmente la población se concentra en un 50% en los dos nucleos principales, correspondiendo el resto a los diseminados.

El nivel de equipamiento es bajo, como en la mayoría de los municipios de la comarca, Dependiendo en gran medida de la cabecera, Velez-Málaga. No se han hecho propuestas de suelo para equipamiento y areas libres no solo por las dificultades que plantea para su obtención la figura del PDSU, sino también por la precariedad de medios y gestión del propio Ayuntamiento y logicamente por las muy limitadas características de nucleos de este tipo.

La tendencia a la despoblación de tantos municipios de la Axarquía, el nivel de equipamientos y la situación económica, son las evidencias que obligan a tomar medidas políticas en una de las comarcas mas deprimidas de la provincia.

No existe una problemática urbanística excesivamente grave derivada de la degradación del casco ya que la población se mantiene . La vuelta de los emigrantes a su medio natural propio, el abandono del campo y tendencia a habitar en el núcleo y la necesidad de viviendas por la formación de nuevas familias, hace que el casco antiguo se pueda ver en continua renovación y se produzcan en su periferia unos ensanches modernos.

Existe actualmente una buena infraestructura viaria entre los nucleos, los diseminados y su término municipal y y de estos con los nucleos de los terminos municipales vecinos, esto produce un aumento en la dinámica económica de la población aunque sea limitada.

Algo que llama poderosamente la atención en el nucleo de la Viñuela es la de la articulación de su trama entorno a las vias pecuarias donde se asienta, cruce de las veredas de Antequera, Granada y Periana, agrupandose en manzanas en su centro origen, que probablemente fue el del cruce de las veredas de Antequera y Granada, y desarrollandose de forma lineal en el resto.

3.4 FINES Y OBJETIVOS.

Los FINES más importantes son:

(*) En el Término Municipal:

- Garantizar la conservación del medio conforme a lo establecido por el PEPMF.
- Reservar el suelo necesario para satisfacer las demandas existentes con un desarrollo ordenado.
- Configurar el embalse como foco de atracción turística, recreativa, deportiva, etc...

2ª) En los núcleos:

- Mantener sus singularidades
- Mejorar sus habitats y parámetros de confort.

Los OBJETIVOS son los siguientes:

1ª) En el Término municipal:

- Hacer cumplir las determinaciones del PEPMF.
- Respetar y Proteger las vías pecuarias existentes.
- Establecer o definir el concepto de núcleo de población para aquellos espacios que no estén protegidos.
- Delimitar una zona de posible urbanización para absorber tanto las expectativas generadas, como la intencionada voluntad municipal de ir definiendo dichas expectativas en el planeamiento.
- Definir la ordenación y futura legislación para realizar el desarrollo de la zona a urbanizar: ordenanzas, comunicaciones, infraestructuras básicas, etc...
- Protección de la Torre de la Atalaya, su entorno y demás elementos singulares del municipio.
- Plantear la necesidad de redactar un planeamiento especial que diseñe y controle los posibles aprovechamientos del embalse y su entorno.
- Crear o aumentar el Patrimonio Municipal del suelo, mediante las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la Ley del Suelo.
- Regular, asimismo, las condiciones edificatorias del suelo apto para urbanizar.

2ª) En el núcleo de la Viñuela:

- Protección de lo que queda de sus vías pecuarias.
- Protección de sus huertas.
- Apertura de nuevas vías para completar la trama y mejorar la circulación y comunicaciones interiores.
- Replantear la idea de parque, adaptando el existente a plaza urbana.
- Zonas de aparcamientos que eviten el deterioro actual de la circulación por su vía principal.
- Crear nuevos paseos peatonales por huertas, acequias y arrollos.
- Proteger los árboles existentes, especialmente los olivos antiguos.
- Proteger las vistas, sobre todo desde las vías de comunicación, tanto interiores como exteriores.
- Regular la edificación en el suelo urbano y en el apto para urbanizar.
- Establecer las condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización.

- Ampliar y mejorar las infraestructuras.
- Crear o aumentar el Patrimonio Municipal del suelo, mediante las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la Ley del Suelo.
- Adoptar, como único uso residencial preferente el unifamiliar adosado, controlando el uso plurifamiliar que haga aumentar desmesuradamente la densidad.
- Impedir aumentos de volumen en ocupación o altura, dando fondos máximos edificables, con el fin de no aumentar la densidad.
- Fijar las mínimas condiciones higiénico-sanitarias a la edificación.
- Conservar, en lo conveniente, la trama actual, impidiendo parcelaciones ilegales.
- Regular, asimismo, las condiciones edificatorias del suelo apto para urbanizar.
- Potenciar y Regular las condiciones de cada particular hacia las técnicas de edificación, en lo que se refiere a las edificaciones autoconstruidas ó de mínimas dotaciones.

2ª) En el núcleo de Los Romanes:

- Plantear su crecimiento en la misma dirección de su camino origen.
- Respetar todas las vistas, especialmente las que se generan desde sus vías de comunicación.
- Crear caminos peatonales que cosan las tramas urbanas inconexas.
- Crear vías alternativas de penetración a la ya existente.
- Zonas de aparcamiento, para evitar los problemas actuales.
- Regular la edificación en el suelo urbano y en el apto para urbanizar.
- Establecer las condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización.
- Ampliar y mejorar las infraestructuras.
- Crear o aumentar el Patrimonio Municipal del suelo, mediante las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la Ley del Suelo.
- Adoptar, como único uso residencial preferente el unifamiliar adosado, controlando el uso plurifamiliar que haga aumentar desmesuradamente la densidad.
- Impedir aumentos de volumen en ocupación o altura, dando fondos máximos edificables, con el fin de no aumentar la densidad.
- Fijar las mínimas condiciones higiénico-sanitarias a la edificación.
- Conservar, en lo conveniente, la trama actual, impidiendo parcelaciones ilegales.
- Regular, asimismo, las condiciones edificatorias del suelo apto para urbanizar.
- Potenciar y Regular las condiciones de cada particular hacia las técnicas de edificación, en lo que se refiere a las edificaciones autoconstruidas ó de mínimas dotaciones.

3ª) En los diseminados urbanos:

- Regular y asignar ordenanzas de parcelación y edificación.
- Aplicarles las determinaciones del PEPMF.
- Respetar las vías pecuarias donde se hallan ubicados.
- Proteger aquellos que por su morfología y ubicación así lo merecen.
- Potenciar y Regular las condiciones de cada particular hacia las técnicas de edificación, en lo que se refiere a las edificaciones autoconstruidas ó de mínimas dotaciones.

3.5 PROGRAMA DE NECESIDADES DE SUELO.

3.5.1 SUELO RESIDENCIAL.

Aunque no se produce un movimiento poblacional considerable, existen aspectos varios que producen un aumento en la necesidad de viviendas, bien de nueva planta o de reforma de las existentes, aspecto como los que se producen por las inferiores condiciones del hábitat en el medio rural frente al casco urbano, la vuelta de emigrantes desde otras regiones fruto de la situación económica, creación de nuevas familias, etc.

Se prevé la ocupación residencial mediante actuaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable, a fin de cubrir los déficit existentes. Se realiza en terrenos anexos al casco consolidado y en otros situados en el interior del mismo, de forma que no se produzca el fenómeno urbanístico de crecimiento comunmente denominado "en gota de aceite", al producirse pequeños asentamientos alrededor del casco y que a corto plazo crean importantes gastos derivados de los servicios urbanísticos de alcantarillado, abasteciendo de agua, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, necesarios en cualquier núcleo de población.

Las áreas que se han considerado idóneas para su ocupación residencial se han incluido dentro de la delimitación de suelo urbano objeto de una actuación urbanística o bien formando sectores concretos Aptos para Urbanizar y que se llevarán a cabo mediante la redacción de un Plan Parcial.

Cada uno de los sectores clasificados como suelo apto para urbanizar deberán ceder gratuitamente los equipamientos derivados de la aplicación de los estándares según se indica por el Reglamento de Planeamiento.

Han existido diversas reuniones con los propietarios de estos sectores y si bien alguno de ellos ha mostrado un interés notable en llevar adelante el convenio que regule la forma de actuación y relación entre el Ayuntamiento y el particular, hasta el momento no se ha concertado.

Actualmente existe un convenio con la Junta para la construcción de 30 viviendas junto a los terrenos donde anteriormente se habían construido 27, en la zona alta norte del núcleo de la Viñuela.

Las iniciativas particulares están localizadas junto al embalse por un lado y en los núcleos una en la zona norte de La Viñuela y otra junto al colegio, y en la zona de entrada a Los Romanes en ambos lados de la carretera.

3.5.2 SUELO INDUSTRIAL

Actualmente no existe en La Viñuela una dinámica industrial de índole general ni tampoco empresas industriales o derivadas de gran importancia, salvo algunas almazaras, por todo no se puede decir que sea necesaria la previsión de suelo para un polígono o área industrial, y aquella existente que sea compatible con el uso residencial, se asentará en el propio casco urbano. Otro tipo de industrias de uso no compatible se asentará ajustándose a la legislación correspondiente actualmente en vigor, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.5.3 EQUIPAMIENTO.

En general se puede decir que el equipamiento existente es mínimamente suficiente, pues si bien cuenta con los servicios públicos imprescindibles, sin embargo, no cuenta con polideportivo municipal o Centro ó Casa de Cultura.

Las previsiones de crecimiento poblacional y su respuesta en la ordenación del uso del suelo, es de suponer que si se aplican estrictamente los estándares de equipamiento, se obtendrán los terrenos suficientes para disponer de Areas Libres y equipamientos sociales y escolares. Las necesidades de uno u otro tipo de equipamiento lo dará en el caso del sector del embalse el carácter fijo o temporal que adquieran las viviendas.

Los terrenos a obtener, con motivo de las cesiones obligatorias y gratuitas que corresponden a aquellos sectores clasificados como Aptos para Urbanizar, son varios casos pequeños ya que igualmente los sectores son pequeños. Para que exista un aprovechamiento de dichas cesiones acorde a las necesidades de la población, se recomienda en estos casos, agruparlos en sus límites geográficos cuando los sectores son colindantes o permutarlos por otros más apropiados cuando estén aislados.

3.5.4 INFRAESTRUCTURAS

Se puede considerar que las infraestructuras generales tanto del municipio como del casco urbano son suficientes y se conservan en buen estado, aunque puntualmente requieren completarse ó modificarse.

El tráfico rodado colapsa continuamente las vías principales de cada núcleo y los problemas derivados de los aparcamientos son importantes.

En la actualidad los vertidos son directos a los arrollos más próximos, sin depurar. Además de la necesidad de depuradoras en la zona del embalse deberán verter hacia la cuenca opuesta.

3.6 **ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.**

El término municipal queda estructurado en cuanto a comunicaciones, por la nueva carretera de alta velocidad paralela a la C-335 que discurre de Norte a Sur atravesando el término, enlazando La Viñuela con Velez Málaga y Puente de D. Manuel. y que al llegar a la presa toma una desviación en dirección a Riogordo y Casabermeja que pasa por debajo de Los Romanes, bordeando el embalse. Ambas carreteras se cruzan varias veces con la provincial MA 129 que unía La Viñuela con Los Romanes y que en la actualidad ya no es reconocible por lo fragmentada que ha quedado.

Dicha red se completa con el resto de caminos públicos y vías pecuarias existentes que se indican en los planos de ordenación.

Existe además el proyecto de construcción de una estación de servicio en la zona sur del Término Municipal para la nueva carretera.

La infraestructura de servicios para suministros de agua potable y electricidad es la necesaria en cuanto a trazado y condiciones de asentamiento, teniendo en cuenta sus puntos de captación.

Existe al norte del Término Municipal un vertedero que cuenta las infraestructuras más básicas.

Igualmente se propone la realización de una depuradora de residuos, tanto para los núcleos mayores como para los que aparezcan junto al embalse.

3.7 CLASIFICACION DEL SUELO.

3.7.1 SUELO URBANO.

3.7.1.1 Criterios y perímetros de la delimitación.

En base a la información urbanística obtenida, se han adoptado para la delimitación del suelo urbano en este municipio los siguientes criterios:

a) Restringirse en general a un perímetro que abarque estrictamente la edificación existente en el casco antiguo.

b) Incluir, sin embargo, en dicho perímetro las bolsas de terreno vacante en aquellas partes en que haya una cierta dispersión de la edificación, siempre que la consolidación en el área considerada sea mayor de 2/3 de la misma.

c) Englobar de igual forma dentro del perímetro urbano el terreno vacante que se considere necesario para definir un área racional homogénea, con los grados de implantación de los servicios urbanísticos que marca la Ley, en la zona donde se está produciendo la expansión del casco en la actualidad.

d) Incluir además aquellos terrenos que sean objeto de actuaciones urbanísticas de carácter oficial, singularmente la promoción de viviendas sociales.

Siguiendo estos criterios, se describe a continuación la línea que se ha determinado para la delimitación del suelo urbano de este municipio, así como las áreas comprendidas en ella y su justificación:

LA VIÑUELA

Partiendo de la vía pecuaria que acompañando a la C 335 se desvia buscando el núcleo, la delimitación transcurre por las traseras de las viviendas que quedan al oeste junto al parque, y continúa por lo que hasta hoy se utiliza como espacio de fiestas, bordeando la nueva calle planteada hasta que llega de nuevo a la calle Pizarras, donde la delimitación sigue de nuevo por las traseras de las viviendas de dicha calle hacia el norte hasta la C335, volviendo hacia el sur engloba la zona de actuales de viviendas sociales y las nuevas que la Junta tiene previstas, para bajando buscar de nuevo las traseras de las parcelas catastrales de la calle Pizarras, recogiendo los límites de las parcelas catastrales urbanas existentes hasta llegar al Colegio, de aquí baja en línea recta hasta la vereda de Antequera, buscando la nueva vía perimetral paralela al río Salia hasta llegar de nuevo a vereda de Periana desde donde partimos.

Esta delimitación pretende la inclusión en el suelo urbano de aquellas áreas homogéneas existentes y consolidadas, al igual que los terrenos de pequeñas dimensiones inmediatos al casco que disponiendo o no de los servicios urbanísticos básicos están en continua consolidación.

Se ha delimitado como suelo urbano un total de 7,5 Ha.

LOS ROMANES

Según se viene por la MA 129 hacia el norte y buscando Las Casillas por las traseras de la primera de las calles que bajan hasta llegar a la Iglesia, donde cruza el camino de Las Casillas hasta el colegio para volver a subir por las traseras bordeando exteriormente el casco hasta el olivar que queda junto al camino que sale del núcleo hacia el este donde subiendo al sur en línea recta, y tomando uno de los caminos sin asfaltar llega casi hasta la cota donde se encuentra el depósito de agua, englobando toda una zona de edificación desagregada y bajar buscando el punto de partida.

Como en el caso anterior con esta delimitación se pretende la inclusión en el suelo urbano de aquellas áreas homogéneas existentes y consolidadas, al igual que los terrenos de pequeñas dimensiones inmediatos al casco que disponiendo o no de los servicios urbanísticos básicos están en continua consolidación.

Se ha delimitado como suelo urbano un total de 3,56 Ha.

NUCLEOS MENORES

Para el resto de los diseminados urbanos repartidos por el Término Municipal, el suelo urbano se limita estrictamente a lo que ya existe.

3.7.1.2 Zonificación y calificación. Unidades de actuación.

Dentro de la delimitación de suelo urbano se han incluido los terrenos suficientemente consolidados que actualmente existen, conformándose el casco en zonas homogéneas fruto de un crecimiento natural, parte de un asentamiento primitivo principal alrededor del cual existen los caminos que le comunican con su entorno, creciendo el casco urbano al borde de los mismos y ocupando con el paso de los años las áreas libres entre ellos.

Los viales y calles peatonales forman adarves en algunas ocasiones, pero no existen zonas urbanas de encuentro y paseo. El Núcleo de La Viñuela posee un Parque cuyo uso es nulo y su deterioro evidente, es idea de estas normas la de configurar el Parque como Plaza urbana situando edificios en sus tres frentes, ya que la idea de Parque es errónea en un lugar donde lo que abunda es el espacio libre natural.

En el caso del núcleo de La Viñuela Biblioteca, Ayuntamiento e Iglesia, se encuentran en la calle que configura y dio origen a su trama, situándose la Escuela en una zona alta al este, exterior pero cercana al casco. Mientras en Los Romanes solo la dependencia municipal se encuentra en el centro del casco, porque Iglesia y Escuela se hallan en la periferia de este, abajo en el Norte.

En las zonas periféricas o en el propio casco, se han tenido en cuenta áreas objeto de una actuación urbanística por estar prácticamente consolidado y no disponer de todos los servicios urbanísticos básicos.

Las unidades de ejecución quedan definidas como sigue:

UE-1.- PARQUE. Zona situada entre el Parque, el nuevo acceso Sur-Norte y las Huertas traseras de las viviendas de la calle Pizarras. Con ella se pretende por un lado dar fachada al actual parque dándole un carácter de plaza urbana y construir calle donde se plantea la nueva vía de acceso Este. Se trata de una zona sin pendientes, anexa al casco, que busca además conservar las huertas de la zona.

UE-2.- VEREDA DE ANTEQUERA. Zona situada al Oeste que sería la prolongación natural del núcleo urbano sobre la vereda de Antequera, colmatando los vacíos urbanos a ambos lados. Su objetivo básico es controlar el crecimiento del núcleo en esta dirección.

UE-3.- NORTE DE VIÑUELA. Zona anexa a las actuales viviendas sociales, donde la Junta tiene previsto construir 30 viviendas más. Es la zona que se propone como expansión del núcleo por tratarse de una zona de topografía ligera y aireada.

UE-4.- SUR DE ROMANES. Zona situada en la parte alta del núcleo donde la edificación está muy desagregada y que se quiere articular sobre una nueva vía de comunicación. Parece básico no permitir un crecimiento descontrolado que se pueda superponer al existente ya bastante desagregado, y que hace muy costoso a lo largo una infraestructura que pueda dar adecuado servicio a todo el sector

UE-5.- EL OLIVAREJO. Zona para la que se proponen 30 viviendas, situada al Sur Este del núcleo de La Viñuela junto a la Escuela y sobre la Vereda de Antequera. Puntos ambos en los que articula sus comunicaciones. Se recoge en estas NNSS porque existe un interés particular por la zona en la que el ayuntamiento persigue además terminar de definir la calle de acceso al colegio conectándola con la zona sur del núcleo y su nueva penetración paralela al arroyo.

UE-6.- MONTOSA. Zona que queda al Norte del núcleo de La Viñuela a la salida hacia la C 335, quedando dividida en dos por un arrollo. se tratará de una actuación particular que el Ayuntamiento tiene interés en recoger, pues consolidaría el crecimiento del núcleo en esta zona.

3.7.2 SUELO APTO PARA URBANIZAR

3.7.2.1 Criterios de la delimitación.

Considerando que es necesaria la previsión de suelos aptos para urbanizar, a raíz de la dinámica constructiva existente, se han tenido en cuenta dichas áreas y se han estudiado por sectores independientes, dentro de los cuales se han aplicado los estándares señalados para dicho tipo de suelo indicados en la Ley del Suelo.

Se han situado las áreas libres públicas de cesión obligatoria así como el trazado general en cuanto a viario se refiere. La situación de parcelas para equipamientos así como las derivadas de la cesión del 15% del Aprovechamiento del sector serán objeto de Convenio entre los particulares y el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que dichos equipamientos deben prioritariamente y sobre casos excepcionales, estar situados en el propio sector de urbanización.

Se han incluido dentro de las áreas aptas para ser urbanizadas aquellas que cuentan con buenas condiciones para ello, situarse dentro del casco consolidado de la población, o junto al mismo. De esta forma se siguen los criterios racionalmente lógicos e idóneos pretendidos y que además la propia población ha llevado a cabo durante su asentamiento natural y espontáneo en el tiempo.

3.7.2.2 Delimitación de sectores.

Hay que tener en cuenta que en La Viñuela no ha existido nunca una dinámica urbanística considerable, al mismo tiempo que su administración municipal carece de la experiencia necesaria en la gestión urbanística.

La situación, en cuanto a necesidades de suelo y a propia iniciativa de los propietarios de terrenos aptos para urbanizar, ha cambiado y por tanto hay que facilitar los mecanismos que lleven a cabo la implantación edificatoria sobre áreas concretas de forma racional.

El desconocimiento de las consecuencias y resultados de la clasificación como suelo apto para urbanizar, impide en la mayoría de los casos poner de acuerdo a todos los propietarios que forman el sector; es por ello que se ha intentado en algún caso subdividir por los límites de propiedad en distintos sectores a fin de que la gestión se lleve independientemente con cada uno, aunque sí se considera y se tiene en cuenta que el trazado viario y organización territorial del sector sea el racionalmente deseado. En otros casos no sucede así y se engloban a todos ellos en un único sector, a la vista de que no existe por parte de ellos una definición clara en la forma de gestión y mecanismos que lo lleven a cabo.

Se han delimitado siete sectores aptos para urbanizar, por contar con las condiciones y características suficientes para dicha clasificación.

Por otro lado se han considerado tres áreas de reparto, por tratarse cada una de ellas de zonas suficientemente homogéneas en sí mismas para que el reparto de cargas y beneficios sea lo más equilibrado posible:

AREA DE REPARTO 1 . EMBALSE

UR-1a. EMBALSE
UR-1b. EMBALSE
UR-1c EMBALSE

AREA DE REPARTO 2. NUCLEO DE LA VIÑUELA

UR-2. HAZA DEL OLIVO
UR-3. EXPANSION NORTE

AREA DE REPARTO 3. NUCLEO DE LOS ROMANES

UR-4. SUR-ESTE
UR-5. NORTE

3.7.2.3 Sectores. Definición y objetivos.

UR-1a 1B y 1c.- EMBALSE.

Zona situada junto al embalse de La Viñuela, con la antigua vía de FFCC al oeste, la vereda de Periana al Norte, y la MA129, el arrollo Cortijuelos y la Nuva vía rápida a Puente de D. Manuel Al Este y al Sur.

La mayor demanda de suelo para urbanizar procede de esta zona. Con el sector que se acota para tal motivo en estas NNSS se pretende absorber tal demanda siendo muy respetuosos con el paisaje y sus mecanismos de protección, aportando además las claves imprescindibles para el desarrollo sectorial de modo que la actuación final se entienda como una unidad con unos planteamientos coherentes de infraestructuras y sus implantaciones sobre el territorio.

UR-2.- HAZA DEL OLIVO

Zona situada al sur de la UE-3 NORTE DE VIÑUELA que busca cerrar los desarrollos urbanos de este sector.

UR-3.- EXPANSION NORTE DE VIÑUELA.

Zona de expansión que propone el Ayuntamiento como desarrollo del núcleo y que queda limitada al Sur con las viviendas de la Junta, Al Oeste con la calle Pizarras en su salida hacia la C 335, al Norte con la C 335, y que es atravesada por la vereda de Periana.

Se trata de la zona del núcleo de La Viñuela donde el Ayuntamiento pretende que se produzca la expansión del pueblo. Se tratará de que las futuras actuaciones sean respetuosas con la vía pecuaria que la atraviesa articulando sus comunicaciones en ella y en la vía de calle Pizarras, siguiendo en lo posible la trama que marca la actuación de las viviendas sociales adyacentes

UR-4.- SUR-ESTE DE ROMANES.

Zona que queda al Sur-Este del núcleo junto a la MA 129, y partida por esta, en una zona de poca pendiente y con excelentes vistas.

Esta zona se consolida como la actuación que marca el nuevo acceso al núcleo urbano, intentando configurarlo como paseo lineal ajardinado.

UR-5.- NORTE DE ROMANES.

Zona que acompaña al camino que une Los Romanes con Las Casillas. También con excelentes vistas.

Se pretende dotar a este camino de las características más urbanas posibles ya que se trata de una vía usada necesariamente en fatigosas condiciones, donde van apareciendo lentamente construcciones en sus márgenes.

3.7.3 SUELO NO URBANIZABLE.

Serán terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable todos aquellos que no están incluidos en el Suelo Urbano y Aptos para Urbanizar, considerándose éstos, en general, como suelo No Urbanizable Común. Las limitaciones o protección sobre él serán aquellas que se establezcan en estas NNSS, siendo en todo caso resultado de aproximar las consideraciones del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia en temas puntuales, resultado de trabajar con escalas más precisas, teniendo en cuenta, además, las últimas actuaciones territoriales en materia de infraestructura sobre el término municipal: embalse y nuevas vías territoriales, que se muestran como elementos más fuertes a la hora de fijar las delimitaciones que precisan las protecciones solicitadas por el PEPMF. (Ello explica las pequeñas modificaciones existentes en dichas delimitaciones respecto a las que marcó el PEPMF).

El uso y aprovechamiento de estos terrenos serán en general el agrícola, por sus rendimientos de producción o bien por sus características de interés paisajístico, ecológico, arqueológico, etc.

Las edificaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable serán las señaladas en las Ordenanzas de Edificación.

Es común en toda la comarca la existencia de construcciones agrupadas en núcleos diseminados, constituidos por un agregado de unidades familiares y productivas vinculadas a las formas de vida agraria local.

Se distinguen dos tipos de asentamientos:

a) Viviendas agrícolas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino, con servicios comunes mínimos.

b) Agrupaciones rurales de viviendas adosadas y aisladas en explotaciones aisladas minifundistas con mas servicios comunes que las viviendas agrícolas dispersas.

3.7.4 SISTEMAS GENERALES.

Teniendo en cuenta las dimensiones del casco de población y sus características, así como las necesidades planteadas para equipamientos, áreas libres, etc., no se introducen en estas NN.SS. lo que denominamos como Sistemas Generales para los mismos, sino que por el contrario, se definen individualmente cada uno de los equipamientos, infraestructuras, áreas libres, etc., que se tienen en cuenta en el suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar.

Aquellos sectores aptos para urbanizar, según se ha indicado en los Cuadros Resumen, prevén las superficies fruto de aplicación de los estándares en suelo residencial para áreas libres, escolares y social, indicándose simplemente como tales, sin necesidad de designarlos como Sistemas Generales y entendiendo que todos ellos quedan agrupados en los denominados Sistemas Locales.

Se considerarán Sistemas Generales, aquellos que por su finalidad y destino afectan de una forma única y concreta a la comunidad de población, como es el caso del Cementerio, Basurero, Redes de Electrificación principales en el marco del territorio, etc.

4.-NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ambito territorial

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

Artículo 2.- Vigencia

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.

Artículo 3.- Revisión

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.

Artículo 4.- Modificación

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 ordenado en ellas.
- b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de "equipo público" (definido en Normas Reguladoras 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.

Artículo 5.- Interpretación

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. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto 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.

Artículo 6.- Régimen Urbanístico del suelo

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 y calificación urbanística de los terrenos.

Artículo 7.- Clasificación del suelo

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables o aptos para ser urbanizados y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos Planes y ejecución de los mismos.

Artículo 8.- Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación 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 terceras partes de los espacios que estas Normas Subsidiarias prevean pueden ser objeto de edificación.

Artículo 9.- Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado

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

Artículo 10.- Suelo no urbanizable

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.

CAPITULO 2

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR. ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.

Artículo 11.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas NN.SS.

Artículo 12.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 13.- Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dota a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en estas NN.SS. para que adquiriera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas NN.SS.

Artículo 14.- Adquisición del derecho a urbanizar

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

a) En suelo urbano: las presentes Normas Subsidiarias.

b) En suelo apto para urbanizar: Normas subsidiarias y Plan Parcial.

3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezcan estas NN.SS., de estudio de detalle o proyecto de urbanización.

Artículo 15.- Extinción del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizará en los plazos establecidos en estas NN.SS.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 16.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en estas NN.SS., debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 17.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones de estas NN.SS. se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de la Ley del Suelo.

4. En el suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85% del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

Artículo 18.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviere sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 19.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguno de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1ª. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2ª. Compensación económica sustitutiva.

Artículo 20. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en estas NN.SS.

2. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado en los artículos 227 y siguientes de la Ley del Suelo.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

Artículo 21.- Adquisición del derecho a edificar

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 22.- No adquisición del derecho a edificar

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 20.1.

Artículo 23.- Plazos para la edificación

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 24.- Efectos de la extinción del derecho a edificar

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

Artículo 25.- Adquisición del derecho a la edificación

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 26.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes del artículo 20 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Artículo 27.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

CAPITULO 3

NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION

Artículo 28.- Suelo urbano

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en 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 Réparcelación.

Artículo 29.- Suelo apto para ser urbanizado

El suelo apto para urbanizar se desarrollará y ejecutará a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 30.- Suelo no urbanizable

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

Artículo 31.- Planes Parciales

1. Contendrán las determinaciones establecidas en el artº. 83 L.S. y 45 y ss. del R.P.
2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el mencionado artº. 83 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 artº. 46 R.P. y la documentación fijada en el artº. 64 R.P.

Artículo 32.- Planes Especiales

En estas Normas Subsidiarias se prevee la necesidad de redactar un Plan Especial para protección y usos del Embalse de La Viñuela y su entorno. Se podrán redactar otros siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artº 84 y siguientes 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.

Artículo 33.- Estudios de Detalle

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 artº. 91 L.S., debiendo contener los documentos relacionados en el artº. 66 R.P.

Artículo 34.- 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 apto para urbanizar, la ejecución de los Planes Parciales., conforme a los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, 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 mencionado artº. 92 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 pluviales 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.

Artículo 35.- Proyectos de Obras Ordinarias

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 integralmente 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 artº. 41 de Ley del Suelo.

Artículo 36.- 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 Tipo, 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, aún 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.

Artículo 37.- 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, (artº. 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución 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.

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 unidades de ejecución 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.

Artículo 38.- 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 de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

Artículo 39.- 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 unidad de ejecución y, en su defecto, al delimitarse dicha unidad de ejecución.

Artículo 40.- Cambio del sistema de Actuación

El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información, aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

CAPITULO 4

INTERVENCION EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 41.- Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas 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 1 del artículo 136 del texto refundido de la Ley del Suelo.
 - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - h) Las parcelaciones urbanísticas.
 - i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - j) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - k) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
 - l) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - m) 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 todo el 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 diferentes de la Administración.

Artículo 42.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público

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 244 de la Ley del Suelo.

Artículo 43.- 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 e 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 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 ó, 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 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiere.

Quando 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.

Artículo 44.- Carácter reglado

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.

Artículo 45.- 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.

Artículo 46.- 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 las Corporaciones Locales.

2. 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.

Artículo 47.- Competencia

1. La competencia para otorgar o denegar licencias corresponde al Alcalde.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley del Suelo, para los supuestos de subrogación.

Artículo 48.- Licencia de Parcelación

1. Además de lo previsto en el artículo 26, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán 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 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

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 y Compensación podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con la características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 49.- 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.

Artículo 50.- Obras menores

Se entiende 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.

Artículo 51.- 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 artº. 245 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 cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización.

Artículo 52.- Declaración del Estado de Ruina

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

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

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 se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

3. La declaración del estado de 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.

CAPITULO 5

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 53.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación de oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fuera incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, precediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 54.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 55.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 56.- Sujeción a otros regímenes

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 57.- Subrogación de la Comunidad Autónoma

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptará en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 58.- Suspensión de licencias y paralización de obras

1. 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 constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previsto en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia la edificación realizada al amparo de la misma quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

5. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

6. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 59.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en apartado 3 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 60.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 24 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 36 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 37 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 41. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

TITULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 61.- Definición y Tipos

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.

CAPITULO 2

MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Artículo 62.- 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 consecución 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.

Artículo 63.- 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 aportar 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 en clava.
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 Regulatoras de la edificación.

Artículo 64.- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán 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.

Artículo 65.- Seguridad y decoro público de los edificios

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.

Artículo 66.- 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.

CAPITULO 3

MEDIDAS DE PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 67.- 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.

Artículo 68.- 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 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.

3. 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.

Artículo 69.- 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.

Artículo 70.- Cementerio de vehículos

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.

Artículo 71.- 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 acordes 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.

4. Será de obligado cumplimiento lo dispuesto por la Ley Forestal de Andalucía.

Artículo 72.- Protección de Fauna

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.

Artículo 73.- 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 negativo 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 (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).

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.

Artículo 74.- Protección del Paisaje

1. 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 licencia.

2. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto tanto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental como en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

CAPITULO 4

MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERES CIENTIFICO

Artículo 75.- 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 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.

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.

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 Consejería 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.

CAPITULO 5

MEDIDAS DE PROTECCION DE JARDINES Y ARBOLADO

Artículo 76.- Protección de los árboles

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 3 m. desde el suelo con tablonces 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.

Artículo 77.- 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 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 coincidan con la época de reposo vegetal.

3. Los árboles 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.

Artículo 78.- 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.

2. Igualmente serán motivo de sanción:

- 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.

Artículo 79.- Indemnizaciones: valoración de árboles

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.)

Artículo 80.- Corte de árboles o supresión de jardines

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

CAPITULO 6

USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVIA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 81.- 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- Captaciones 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.

Artículo 82.- Actividades económicas que requerirán Evaluación de Impacto Ambiental

A).- Actividades industriales.

1- Azucareras y alcoholeras.

2- Papeleras.

4- Centrales térmicas de todo tipo.

5- Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.

6- Producción de azufre y derivados ácidos.

7- Producción de clínker y de cemento.

8- Fabricación de cal y yeso.

9- Siderurgia integral.

10- Baterías de coque.

11- Producción de aluminio de primera fusión.

- 12- Producción de plomo de primera fusión.
- 13- Producción de zinc por reducción de minerales y por destilación.
- 14- Producción de cobre.
- 15- Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.
- 16- Producción de metales y aleaciones por electrólisis.
- 17- Fabricación de gases para síntesis química.
- 18- Producción de halógenos y sus hidrácidos.
- 19- Producción de ácidos sulfúrico, nítrico y fosfórico.
- 20- Producción de fósforo.
- 21- Producción de arsénico y sus compuestos.
- 22- Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
- 23- Producción de carburos metálicos.
- 24- Producción de hidrocarburos aromáticos.
- 25- Producción de hidrocarburos alifáticos.
- 26- Producción de acrilonitrilo.
- 27- Producción de coque de petróleo.
- 28- Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
- 29- Producción de negro de humo.
- 30- Producción de bióxido de titanio.
- 31- Producción de óxido de zinc.
- 32- Fabricación de celulosa y pastas de papel.

B).- Actividades extractivas.

- 1- Explotaciones mineras.
- 2- Movimientos de tierra con 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 1.000 m². construidos en planta.

TITULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 83.- Condiciones de uso del 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 distintas 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.

Artículo 84.- 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) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- 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.

Artículo 85.- Regulación 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 compatibilidades 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 de 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.

CAPITULO 2

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 86.- 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 en la materia.

3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico, independientemente 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 desarrollan.

Artículo 87.- 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 3: 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 refieren requieren edificio de uso exclusivo.

Artículo 88.- Uso industrial

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 4: Regulación específica del uso industrial.

Artículo 89.- 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 baja 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 la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

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, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

C) Hotelero. Es el destinado al 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 la 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, es 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 admite 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 más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ámbos, 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.

Artículo 90.- Uso Institucional

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 en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros 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 de 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.

Artículo 91.- 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) Educación General Básica (E.G.B.).
- IV) Bachillerato Unificado Polivalente (B.U.P.). Formación Profesional (F.P.).
- V) Universitario. Investigación.
- VI) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.)

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, cinematográfica, 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 tengan 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 ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas (Título 5), en su capítulo 4.

Artículo 92.- 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 en 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 de 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 se 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 la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Artículo 93.- Uso 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 paseo y relación.

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

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 Regulatoras de los Sistemas en su capítulo 5, dedicado a Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 94.- 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 abastecimiento 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 y mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Autopistas y autovías.
- II) Carreteras Principales.
- III) Carreteras Secundarias.
- IV) Caminos Principales.
- 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 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: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona 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:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
- VII) 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.

Artículo 95.- 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 y en las Normas Generales de Protección.

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 del Suelo no Urbanizable.

CAPITULO 3

REGULACION ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 96.- Disposiciones Generales

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 97.- Definición y clases

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento 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 el 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 Regulatoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

Artículo 98.- Condiciones Higiénico-Sanitarias

Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, 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 cumple 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 en 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 la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y 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 sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean 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.

CAPITULO 4

REGULACION ESPECIFICA DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 99.- 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) Segundo Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 100.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 Kw., si es en planta alta, y 20 Kw. si es en 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 humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos.

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

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 locales inferiores a 100 m².; el máximo de potencia instalada será de 10 Kw. (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 mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y 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 climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen 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.

Artículo 101.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, puedan originar molestias a las viviendas contiguas, 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, contaminen aquélla o éste, de modo que 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, expendan 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 o 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 pared 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 á 22 h.) y de 45 DBA 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 en el Artículo anterior, 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.

Artículo 102.- Tercera categoría: Industrias que requieren 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 ni 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 en las Normas Generales de Protección.

Artículo 103.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y 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.

Artículo 104.- Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "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 pormenorizen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 105.- 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.

Artículo 106.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en 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 o 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. sólo 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

plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

4. Sólo 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.

Artículo 107.- 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 produzca 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 al medio ambiente, o impida la localización de uno 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 explosión.

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 dictan 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 OPERACION 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 periodo 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 emite 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 la amplitud en cm. y N la frecuencia en 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, soldadura 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 período de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, 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 materias 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.

Artículo 108.- Vertidos industriales

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 interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

TITULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 109.- Definición y Tipos

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

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) **Sistemas Generales:** Son el conjunto de elementos integrantes 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 infraestructuras 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 Regulatoras de los Usos de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 110.- 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 art. 132 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 de los terrenos. La eventual modificación del 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 previsto en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 111.- Obtención de terrenos para Sistemas Generales

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se producirá mediante expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar.

Artículo 112.- Obtención de terrenos para Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar

La obtención de terrenos destinados a sistemas generales en suelos aptos para urbanizar se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

Artículo 113.- Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo urbano

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita mediante dos instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Si los terrenos afectos a las antes mencionadas dotaciones no se encuentran incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación.

Artículo 114.- Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo apto para urbanizar

Los terrenos afectos a dotaciones locales en suelo apto para urbanizar son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Artículo 115.- 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 apto para urbanizar, puedan ser incluidos en Planes Parciales.

2. En dichos planes se determinará, 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.

Artículo 116.- 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 apto para urbanizar 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 las Unidades de Ejecución.

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

Artículo 117.- 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 Equipamiento (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)

CAPITULO 2

SISTEMA VIARIO

Artículo 118.- Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 119.- Sistema General viario (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían 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:

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 grafíados en los planos por su escasa significación.

e) Vías pecuarias: sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la trashumancia a través de suelo público.

Artículo 120.- Condiciones de Edificación del SGV

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio.

2. Las instalaciones que se permiten 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 a 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.

Artículo 121.-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 apto para urbanizar 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 medida 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 las correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (Artº 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 lo 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 8 m. para los caminos secundarios.

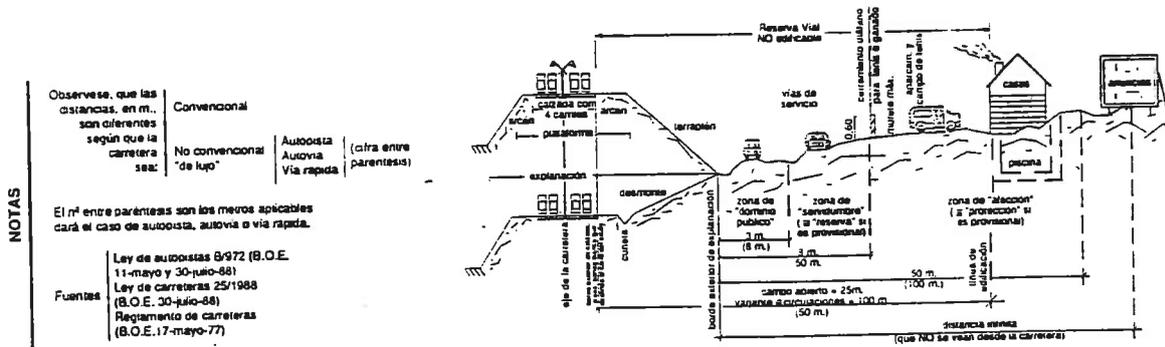
7. En las vías Pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente Proyecto de Clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el Proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

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

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en 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.



ZONA		ARTICULO de la Ley del 88	AUTORIZACIONES
"Dominio Público"		20	Es necesario expropiar esos 3 m. en los proyectos que se hagan a partir de ahora. Pero no afecta a los actuales propietarios de esos 3 m. en las carreteras existentes.
En fase inicial de planeam. de red arterial "Reserva"	En fase definitiva de Proy. Const. = "Servidumbre"	22	Se permiten conducciones de agua, gas, electricidad, etc. y almacenar temporalmente vehículos y materiales de obras. Pero se prohíben los cerramientos de cualquier tipo.
"Protección"	= "Afección"	23	Límite de la obligación de pedir permiso al M.O.P.U. para cualquier obra. El M.O.P.U. solo puede denegar el permiso cuando exista un proyecto de ampliación a 510 años vista.
Línea de "Edificación"		25	Es el límite: A) de prohibición: a) hacer obras nuevas de edificaciones. b) o reconstrucción. c) o ampliación. B) y límite máximo que puede expropiarse.

(1) La Norma 3.1.1.C. define este ancho (la Plataforma) como "Explanada". La cual nos parece un disparate porque se presta a confundirlo con la "Explanación" que es otro concepto más amplio según el croquis. La 3.1.1.C. debería haber considerado sinónimos "Explanada" y "Explanación". (Pero no "Explanada" y "Plataforma").

Interpretación de M. Miranda V. en Agosto de 1988.

Artículo 122.- Relación Pormenorizada de Vías Pecuarías

VIAS PECUARIAS			
Nº	DENOMINACION	ANCHO LEGAL	LONGITUD
1	TRAMOS 1 Y 3º DE LA VEREDA DE GRANADA	20,89 m.	4.000 m.
	TRAMO 2º DE LA VEREDA DE GRANADA	10,45 m.	3.000 m.
2	TRAMO 1º DE LA VEREDA DE ANTEQUERA	10,45 m.	1.200 m.
	TRAMO 2º DE LA VEREDA DE ANTEQUERA	20,89 m.	7.000 m.
3	VEREDA DE PERIANA	20.89 m.	4.000 m.
4	TRAMOS 1 Y 3 DE LA VEREDA DE VELEZ MALAGA	10,45 m.	2.600 m.
	TRAMO 2º DE LA VEREDA DE VELEZ MALAGA	20,89 m.	3.000 m.

Artículo 123.- Sistema Local viario (SLV). Definición

1. Constituído por los restantes elementos del Sistema viario no incluídos como parte 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.

CAPITULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 124.- Definición y Tipos

Constituído 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.

Artículo 125.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

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

Artículo 126.- 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. Tendrán 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.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m².t./m².s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

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

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

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

Artículo 127.- 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 aquella, 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.

CAPITULO 4

SISTEMA DE AREAS LIBRES

Artículo 128.- 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).

Artículo 129.- Condiciones de Edificación del SGAL

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por 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.

Artículo 130.- 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 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 tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

TITULO QUINTO

NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION

CAPITULO 1

DISPOSICIONES

Artículo 131.- Ambito de Aplicación

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 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 previstas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 132.- Vinculación

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

Artículo 133.- Contenido

1. Estas Normas están referidas al 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 de 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.

CAPITULO 2

RED VIARIA

Artículo 134.- 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 o 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 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 del tráfico rodado) de 4,50 m.; las aceras que se dispogan 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)

Artículo 135.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

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

Artículo 136.- 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.

Artículo 137.- 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.

CAPITULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 138.- 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/hab/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 potables 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.

Artículo 139.- 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 3787/1970 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).

Artículo 140.- 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.

CAPITULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 141.- 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 de 20 cm. (30 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 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 aquellas, 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.

Artículo 142.- 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. Para las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes 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.

CAPITULO 5

BASURAS

Artículo 143.- 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, que en todo caso se conducirán al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

CAPITULO 6

OTRAS REDES

Artículo 144.- 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:

Clases de vías (núcleos)	iluminación
- Acceso exterior y penetración	20 lux
- Vial de distribución	15 lux
- Vial 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 vial de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux. En todos los casos el nivel de iluminación del vial 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.

Artículo 145.- 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 construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

Artículo 146.- Otras redes

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.

CAPITULO 7

NORMAS TECNICAS MINIMAS

Artículo 147.- Condiciones

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:

Artículo 148.- Red Viaria

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. Los viales, salvo causa justificada en casos muy concretos, no tendrán nunca pendientes superiores al 13%.

Artículo 149.- Suministro de agua

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.

Artículo 150.- Aguas residuales

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.

Artículo 151.- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

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.

Artículo 152.- Basuras

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

TITULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 153.- Tipos de edificación

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

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

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

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

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

Artículo 154.- Tipos de obras de edificación

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 quede 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 ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución 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.

Artículo 155.- Edificaciones Fuera de Ordenación

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas salvo cuando dicha disconformidad sea en lo relativo 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.

Artículo 156.- Edificaciones Fuera de Ordenanzas

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios e instalaciones que inclumplan 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 existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

CAPITULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACION

Artículo 157.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son ámbitos territoriales delimitados dentro de las áreas de reparto para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) Sector. Es la unidad territorial en el Suelo Apto para Urbanizar para la redacción del Planeamiento Parcial.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por 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 meros 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.

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

e) 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 Apto para ser Urbanizado.

f) 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.

g) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificación 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.

h) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.

i) 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.

j) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

k) Parcela Mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

l) Parcela Máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

m) 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 señalan en las Normas Particulares de estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que la desarrollen.

n) 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.

ñ) 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).

o) Superficie construída. 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 $m^2.t$.

p) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un 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 la de la parcela.

q) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

r) 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.

s) 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 la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

t) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la 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).

Artículo 158.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

Definiciones:

a) Alineación de vía pública. Es la trazada por el Planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

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

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

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

d) Línea de rasante. Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas.

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

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

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

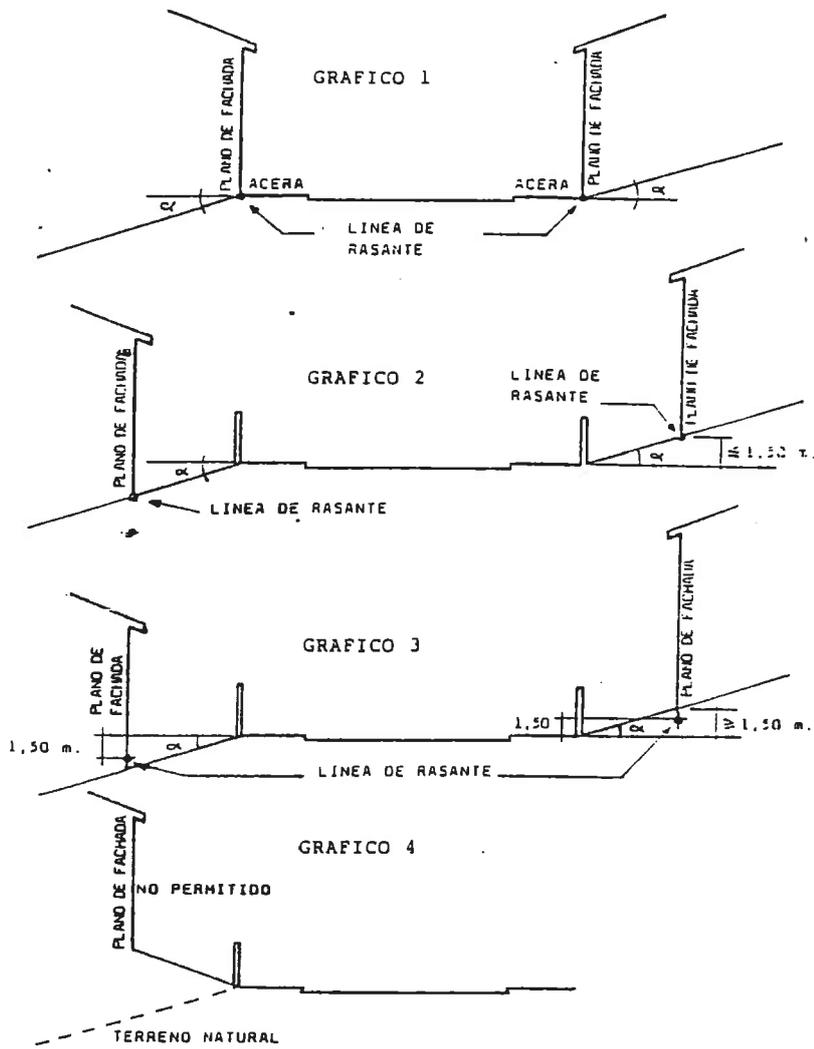
e) Plano de rasante. Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras: (gráfico 5)

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

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

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



($\alpha \leq 20 \%$)

GRÁFICO 5

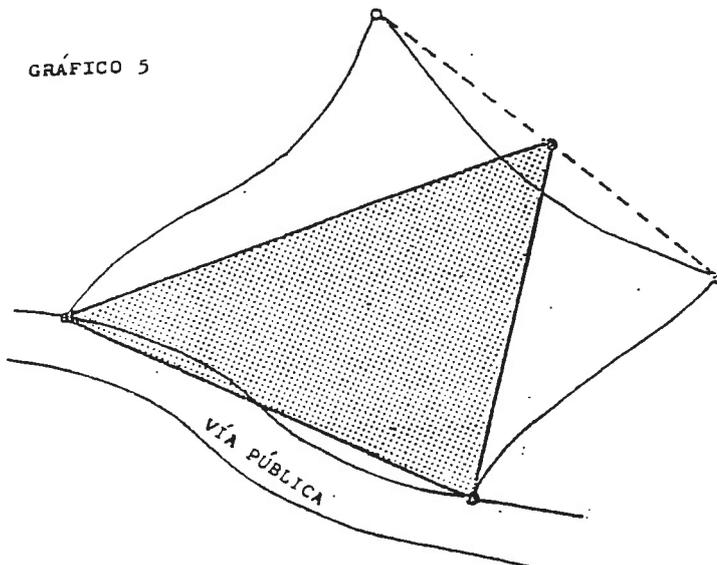
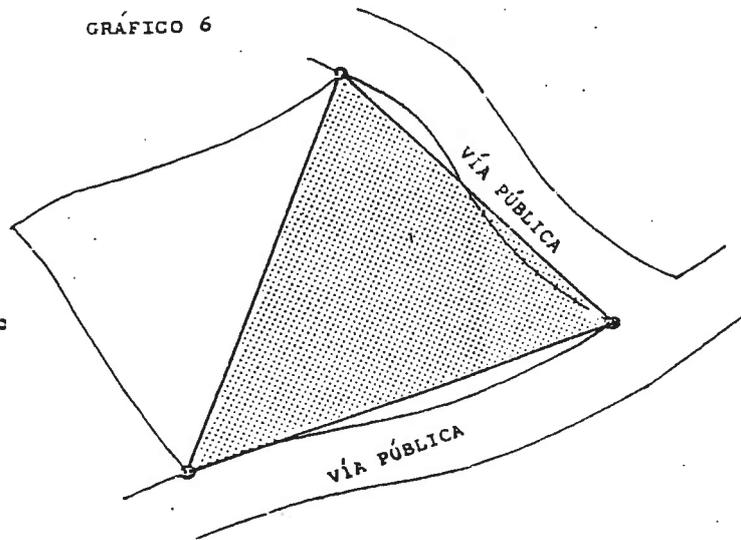


GRÁFICO 6



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

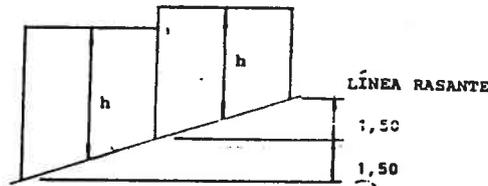
III) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).

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

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

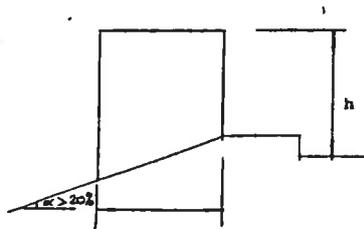
3ª.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

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



g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%). Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

l) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de esta N.U.



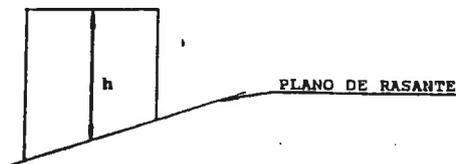
α (%)	d (m)
$20 < \alpha < 30$	10,00
$30 < \alpha < 40$	8,00
$40 < \alpha$	5,00

II) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

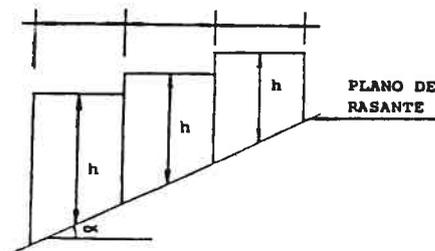
h) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

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

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

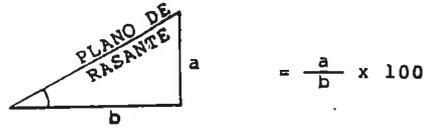


III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregarla en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico nº 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo. (gráfico 10).



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

(*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la Normativa Particular.
i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.



CAPITULO 3

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 159.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

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

Asimismo cumplirán con los parámetros exigidos como consecuencia de la obligatoriedad de aplicación del Decreto 79/92 referente a la eliminación de barreras arquitectónicas

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 distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. 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 la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,60 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I) Uso no residencial del local donde se sitúe 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 0,60 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al 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 ni 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 paramento 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 paramento en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las 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 anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine 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 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos 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 paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

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 aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ámbos parámetros será de 3 m.

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 lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

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 1,20 m.

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 fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

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 400 cm². 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 M^a de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

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.

CAPITULO 4

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 160.- 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 paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

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 dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ² .)	12	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. 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 dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ² .)	13	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. 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 6 m². y una al menos tenga 12 m².

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

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ² .)	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 superficies mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble	8,00 m ² .
Dormitorio sencillo	6,00 m ² .

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. 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 dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (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 obligatorio disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un 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, será 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 ni 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, los 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.

Artículo 161.- 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 m. 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 contar 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 1,25 m. y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m. excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.

f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Artículo 162.- 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) considerándoseles 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 de parcela se considera interior y como tal se admite.

c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de él 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.

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 y 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 aquél, 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.

Artículo 163.- 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 sean de obligado cumplimiento.

Artículo 164.- 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 avaladas 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.

Artículo 165.- Prevención de Incendios

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.

CAPITULO 5

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 166.- 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 exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y 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 2,20 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 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 en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

CAPITULO 6

CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

Artículo 167.- 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.

Artículo 168.- 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 coloraciones 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.

Artículo 169.- Fachadas

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

Artículo 170.- Medianerías

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

Artículo 171.- Materiales de 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.

Artículo 172.- 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 ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 173.- 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 fundición.

Artículo 174.- Marquesinas

1. Sólo 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.

Artículo 175.- 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.

Artículo 176.- 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 en 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 las normas que regulan su 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.

Artículo 177.- 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.

Artículo 178.- 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, requerirá 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.

Artículo 179.- 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 elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 180.- 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.

TITULO SEPTIMO

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 181.- Edificación

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. 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 documentos separados.

3. Transcurrido un plazo de dos años desde la entrada en vigor de las presentes NN.SS. o desde que adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. Incumplido dicho plazo, la Administración podrá expropiar los terrenos o acordar su venta forzosa.

Artículo 182.- Usos

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con las NN.SS. y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano.

CAPITULO 2

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

Artículo 183. Condiciones de solar

1. Todas las parcelas catastrales urbanas existentes actualmente serán consideradas como edificables, sean cuales fueren sus dimensiones.

2. Siempre que se trate de actuaciones residenciales para viviendas plurifamiliares, se permitirá la agrupación de parcelas cuando la longitud de fachada resultante no sea superior a 15 metros, y será necesaria la subdivisión igualmente a 15 metros, en el caso de que la longitud de fachada existente sea superior.

3. En las actuaciones residenciales de uso unifamiliar no existirán dichas limitaciones.

Artículo 184. Alineaciones

1. Las alineaciones a la vía pública fijadas en los planos de Determinación de Planeamiento, marcan el límite de la edificación, de forma que en ningún caso se puedan invadir dichas vías.

Artículo 185. Patios

1. En las viviendas plurifamiliares, los patios interiores deberán ser tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro 3 metros y su superficie mínima será de 12 metros cuadrados.

2. En las viviendas unifamiliares, el círculo inscrito deberá ser igualmente de 3 metros y la superficie mínima del patio de 9 metros cuadrados.

Artículo 186. Cubiertas

1. Por encima de la altura máxima se permitirá la construcción de elementos auxiliares tales como escaleras y depósitos, así como estructuras ligeras o techados abiertos por los costados, como son pérgolas, toldos o empotrados.

2. Siempre que se utilicen cubiertas de teja o similares, la pendiente de los faldones será inferior al 100% (45°).

Artículo 187. Vuelos, Salientes y Retranqueos en Fachadas

1. La fachada de la edificación será plana, continua y lisa, quedando expresamente prohibido todo tipo de vuelos cerrados y retranqueos parciales o totales en cualquiera de las plantas.

2. Sobre el plano de fachada se permitirán los siguientes volados o salientes:

- a) Balcones con un vuelo menor que 0,50 metros.
- b) Aleros que no superen un vuelo de 0,30 metros.

En el caso de que la cubierta de la edificación sea terraza visitable, ni el suelo ni ninguno de los elementos que compongan dicha terraza podrán nunca sobresalir del plano de fachada.

Artículo 188. Composición de fachadas

1. Los huecos principales de fachada deberán estar compuestos de una forma sencilla y regular, y su disposición dentro de ella tenderá a una correspondencia entre los huecos de las diferentes plantas según ejes verticales.

Artículo 189. Ordenanzas para el uso de los materiales de construcción

1. Los materiales de fachada tendrán un acabado liso, continuo, y su color será uniforme.

Con relación a los acabados de fachada se prohibirán expresamente los usos y materiales siguientes:

- a) Azulejos con dibujos o colores chillones.
- b) Ladrillo visto.
- c) Aplacados de piedra.
- d) Utilización de falsos materiales para imitar el aspecto y acabado de otros distintos.
- e) Utilización de pinturas con tonos demasiado intensos y agresivos.
- f) Imitación de estilos llamativos, ya sean estos folclóricos o foráneos, que se salgan de los cambios de estilo resultantes de una renovación ponderada de los sistemas constructivos.

En los zócalos se permitirá el uso de estos materiales siempre que no desentonen del conjunto urbano en el que se inserten.

2. Las barandillas y rejas metálicas se harán con barras rectas, que se ensamblarán de forma que queden enmarcadas formando un volumen sencillo y único. No se permitirá el empleo de formas rebuscadas.

3. Se prohibirá, tanto en el frente como en los laterales de los balcones, toda clase de antepechos ciegos, en toda su altura o una parte de ella, por pequeña que sea.

4. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, habrá de ser sencilla.

Artículo 190. Condiciones estéticas

1. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos desde los alzados del proyecto.

Artículo 191. Condiciones de seguridad

1. Los sistemas constructivos serán los tradicionales, formados por muros de carga, con vanos máximos de forjado entre 4 y 5 m. por ser unos y otros suficientes para albergar los usos habituales de vivienda.

Siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente, avalado por el técnico competente.

CAPITULO 3

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ZONA N1. VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR

Artículo 192. Definición

1.- Comprende las zonas que quedan dentro del ambito de influencia del nucleo origen cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. En estas areas el proceso de edificación debe ser mantenido y reconducido en ordenación adosada y alineada a fin de conseguir ordenaciones claramente referidas a calles.

Artículo 193. Condiciones de uso

1. Se permitirá el uso residencial, así como el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente. El uso residencial preferente será el unifamiliar.

Artículo 194. Edificabilidad ocupación

1. Parcela mínima edificable: 30 m².
2. Ancho mínimo de parcela: 3 metros.
3. Alineación obligatoria de fachada a la via pública.
- 4.- Obligatoriedad de adosarse a medianería en todo el frente de fachada a la vía pública.
- 5.- Distancia mínima a los linderos privados posteriores: 3 metros.
- 6.- Fondo máximo edificable : 25 metros medidos desde la alineación de fachada.
- 7.- Altura máxima: 7 metros , medida desde la rasante de la acera , en cualquier punto de la fachada hasta la cara superior del forjado de cubierta, que corresponde a dos plantas (PB+1), siendo 3.50 la altura máxima de la planta baja y 2.75 la de la primera.

ZONA N2. VIVIENDA ADOSADA DE ENSANCHE

Artículo 195. Definición

1.- Comprende aquellas zonas que o bien quedan dentro del ámbito de una unidad de ejecución o bien se convierte en urbano a través de un Plan Parcial, y se configuran como viviendas adosadas con la calle como elemento ordenador, formando conjuntos ordenados y regulares.

Artículo 196. Condiciones de uso

1. Se permitirá el uso residencial, así como el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente. El uso residencial preferente será el unifamiliar.

Artículo 197. Edificabilidad y ocupación

1. Parcela mínima edificable: 90 m².
2. Ancho mínimo de parcela: 6 metros.
3. Alineación obligatoria de fachada a la vía pública.
- 4.- Obligatoriedad de adosarse a medianería en todo el frente de fachada a la vía pública.
- 5.- Distancia mínima a los linderos privados posteriores: 3 metros.
- 6.- Fondo máximo edificable : 20 metros medidos desde la alineación de fachada.
- 7.- Altura máxima: 7 metros , medida desde la rasante de la acera , en cualquier punto de la fachada hasta la cara superior del forjado de cubierta, que corresponde a dos plantas (PB+1), siendo 3.50 la altura máxima de la planta baja y 2.75 la de la primera.

ZONA AS. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 198. Definición

1.- Comprende aquellas áreas fuera de los núcleos urbanos tradicionales, cuyo espacio libre ajardinado de parcela constituye el elemento determinante de su morfología.

Artículo 199. Edificabilidad y ocupación

- 1.- Parcela mínima edificable: 600 m²
- 2.- Fachada mínima admisible de parcela: 10 metros.
- 3.- Ocupación máxima de parcela: 30%.
- 4.- Edificabilidad neta: 0.30 m²/m²
- 5.- Separación a linderos públicos y privados: 5 metros.

6.- Altura máxima: 7 metros , medida desde la rasante del terreno, en cualquier punto de la fachada hasta la cara superior del forjado de cubierta, que corresponde a dos plantas (PB+1), siendo 3.50 la altura máxima de la planta baja y 2.75 la de la primera.

7.- Sotano: Máximo del 30% de la superficie de la parcela.

8.- Valla:

- A lindero público: Hasta una altura de 1 metro con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura de 2.10 metros con cerramiento ligero y transparente.
- A lindero privado: Se podrá realizar con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2.10 metros, medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

ZONA E. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 200. Definición

1.- Comprende todos aquellos centros al servicio de la población, tales como: Escolar, Social-Asistencial, Deportivo, Comercial y Cementerio.

Artículo 201. Edificabilidad y ocupación

1.- Tipo de edificación: Exenta o alineada y adosada o entre medianeras, dependiendo de la normativa existente para las zonas anexas donde quede ubicado el equipamiento. En el caso de edificación exenta se dispondrá de valla con las condiciones marcadas para la Zona AS.

2.- Distancia alinderos privados: 3 metros, permitiéndose adosarse a medianería.

3.- Altura máxima: 7 metros, que corresponde a PB+1.

4.- Ocupación máxima de parcela: 80% en Social, Comercial y Deportivo y 50% en Escolar y Cementerio.

5.- El resto de las condiciones serán según la normativa específica de cada tipo de instalación o equipamiento

ZONA I. INDUSTRIA

Artículo 202. Definición

1.- Se trata de piezas del suelo urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

Artículo 203. Condiciones de uso

1.- Uso exclusivo de almacenes e industrias no molestas, o, según la reglamentación vigente, provistas de las adecuadas medidas correctoras.

2.- En estas Normas no se proponen nuevas zonas para industrias fuera del núcleo urbano, por lo que si estas en algún momento dejaran de funcionar o abandonaran su carácter industrial, su uso pasaría a ser el establecido para las zonas N1.

Artículo 204. Edificabilidad y ocupación

1.- Distancias a linderos públicos: Según las alineaciones marcadas en el plano correspondiente.

2.- Distancia mínima a linderos privados: 3 metros, permitiéndose adosarse en medianerías.

3.- Parcela mínima edificable: la que tengan las parcelas catastrales ahora existentes.

4.- Altura máxima: 7 metros.

5.- Ocupación: 100% en Planta Baja y 80% en Planta Primera.

ZONA AL. EQUIPAMIENTO DE AREAS LIBRES

Artículo 205. Definición

1.- Aquellas zonas urbanas o no que el planeamiento propone para esparcimiento y disfrute de los ciudadanos.

Artículo 206. Condiciones de uso

1.- El de zonas ajardinadas o pavimentadas, espacios libres, areas de juegos y recreo para niños, sendas peatonales y areas de esparcimiento.

Artículo 207. Condiciones de la edificación

1.- Solo se permitirán edificaciones que estén directamente relacionadas con las areas libres y su función sea las de ponerlas en valor de uso.

2.- La ocupación de dichas edificaciones nunca excederá del 15% de la superficie total del Area Libre.

CAPITULO 4

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Artículo 208.- Descripción

Seguidamente se trata cada una de las Unidades de Ejecución propuestas en estas NN.SS., en ficha propia con los datos suficientes para su localización.

Artículo 209.- Condiciones de Planeamiento

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 210.- Condiciones de Ordenación

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se registrará la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características del terreno.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.
5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.
6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

Artículo 211.- Cesiones

1. Se han delimitado las cesiones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.

2. Se ha procurado que se produzca un reparto igualitario de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales de suelo urbano. Para áreas libres se atenderán a los perímetros establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Igual caso será para los centros docentes, siendo potestad del Ayuntamiento su inclusión.

4. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrán tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

Artículo 212.- Unidad de Ejecución UE-1. PARQUE.

Descripción: Zona situada entre el Parque, el nuevo acceso Sur-Norte y las huertas traseras de las viviendas de la calle Pizarras.

ACTUACION		UE-1 PARQUE		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		ESTUDIO DE DETALLE		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A. LIBRES 10 %	E. ESCOLAR 10 m ² /viv	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 4 m ² /viv.
3.000	300	110		22
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.35		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		
TIPOS DE EDIFICACION		Unifamiliar Adosada		
NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO		11 viviendas		
ORDENANZA		N2		

DETERMINACIONES

1/ Por lo reducido de las superficies para ceder en escolar y equipamiento social, la reserva de equipamientos se podrá considerar como una sola, para el equipamiento que estime el Ayuntamiento mas conveniente.

2/ Las reservas de equipamientos se harán obligatoriamente junto al actual parque.

3/ La reserva de áreas libres se hará en los viales peatonales propuestos, estando obligados cada uno de los propietarios de las parcelas a urbanizarlos cuando se fueran urbanizando dichas parcelas, conforme a un proyecto unitario propuesto por el Ayuntamiento.

Artículo 213.- Unidad de Ejecución UE-2. VEREDA DE ANTEQUERA.

Descripción: Zona situada al Oeste que sería la prolongación natural del núcleo urbano sobre la vereda de Antequera, colmatando los vacíos que quedan a ambos lados.

ACTUACION		UE-2 VEREDA DE ANTEQUERA			
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION			
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION			
ACTUACION URBANISTICA		ESTUDIO DE DETALLE			
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION			
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS				
	A. LIBRES 10 %	E. ESCOLAR 10 m ² /viv	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 4 m ² /viv.	
2.420	242	90		18	
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.35			
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo			
TIPOS DE EDIFICACION		Unifamiliar Adosada			
NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO		9 viviendas			
ORDENANZA		N1			

DETERMINACIONES

1/ Por lo reducido de las superficies para ceder en escolar y equipamiento social, la reserva de equipamientos se podrá considerar como una sola, para el equipamiento que estime el Ayuntamiento mas conveniente.

2/ Las reservas de equipamientos se harán obligatoriamente junto al Sistema General de Areas Libres.

3/ La reserva de áreas libres se ejecutará de forma que posibilite la apertura de una o dos calles peatonales de bajada desde la vereda de Antequera hasta el Sistema General de Areas Libres.

Artículo 214.- Unidad de Ejecución UE-3. NORTE DE VIÑUELA.

Descripción: Zona anexa a las actuales viviendas sociales, donde la Junta tiene previsto construir 30 viviendas mas.

ACTUACION		UE-3 NORTE DE VIÑUELA		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION Y EDIFICACION		
ACTUACION URBANISTICA		ESTUDIO DE DETALLE		
SISTEMA DE ACTUACION		DIRECTA		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A. LIBRES 10 %	E. ESCOLAR 10 m ² /viv	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 4 m ² /viv.
8.374	837	300		60
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.35		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		
TIPOS DE EDIFICACION		Unifamiliar Adosada		
NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO		30 viviendas		
ORDENANZA		N2		

Artículo 215.- Unidad de Ejecución UE-4. SUR DE ROMANES.

Descripción: Zona situada en la parte alta del núcleo donde la edificación está muy desagregada y que se quiere articular sobre una vía de nueva creación que recorra transversalmente el sector.

ACTUACION		UE-4 SUR DE ROMANES		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		ESTUDIO DE DETALLE		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A. LIBRES 10 %	E. ESCOLAR 10 m ² /viv	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 4 m ² /viv.
7.200				
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.35		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		
TIPOS DE EDIFICACION		Unifamiliar Adosada		
NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO		25 viviendas		
ORDENANZA		N1		

DETERMINACIONES

1/ Cualquier nueva edificación que se produzca en la zona deberá estar alineada al vial propuesto.

2/ Solo se estará obligado a la cesión del vial señalado.

Artículo 216. Unidad de ejecución UE-5. EL OLIVAREJO.

Definición: Zona para la que se proponen 30 viviendas, situada al Sur Este del núcleo de La Viñuela junto a la escuela y sobre la Vereda de Antequera, vías sobre las que articula sus comunicaciones.

ACTUACION		UE-5 EL OLIVAREJO			
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION			
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION			
ACTUACION URBANISTICA		ESTUDIO DE DETALLE			
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION			
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS				
	A. LIBRES 10 %	E. ESCOLAR 10 m ² /viv	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 4 m ² /viv.	
5.050	505	180		36	
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.35			
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo			
TIPOS DE EDIFICACION		Unifamiliar Adosada			
NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO		18 viviendas			
ORDENANZA		N1			

DETERMINACIONES

1/ Protección total de los olivos de la zona, que deberán ser incluidos en la reserva de Areas Libres.

2/ Las viviendas adosadas extremas deberán tener tratamiento de fachada en sus tres alzados no medianeros.

Artículo 217.- Unidad de Ejecución UE-6. MONTOSA.

Definición: Zona que queda al Norte del núcleo de la Viñuela a la salida hacia la C 335, quedando dividida en dos por un arroyo.

ACTUACION		UE-6. MONTOSA		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URB.		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A.LIBRES 10%	ESCOLAR 10 m ² /viv.	DEPORTIVO	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.
10.530	1.053	350		70
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,35 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		35
TIPOS DE EDIFICACIÓN		Unifamiliar Adosada		
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO		35 viviendas		
ORDENANZA		N2		

DETERMINACIONES

1/ Las cifras que se aportan en cuanto a reservas y número de viviendas máximo están basadas en la superficie que la propiedad aporta al Ayuntamiento, por tanto son solo orientativos, y en ningún caso se incluirá como superficie del sector la que corresponde al arroyo que se está entubando.

2/ La actuación que se proponga deberá ser especialmente cuidadosa con los bordes y nunca deberá ocupar los terrenos del arroyo que lo atraviesa.

3/ El acceso directo a las parcelas nunca se harán desde la C 335, sino a través de una calle de servicio paralela o interior cualquiera.

4/ Deberá acompañar a este Estudio de Detalle para ser aprobado, permiso de la Confederación Hidrográfica para acondicionar o enbovedar el arroyo. Para ello previamente presentará en este organismo instancia dirigida al Sr Comisario Jefe de Aguas del Sur de España un proyecto visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos o técnico de Obras Públicas, carta de pago del 1% del presupuesto de obras a ejecutar y documento de propiedad de las fincas colindantes.

5/ El Equipamiento se ubicará preferentemente junto al acceso

TITULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 218.- Planeamiento

1. El desarrollo de estas NN.SS. se realizará en el suelo apto para ser urbanizado a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en estas NN.SS., debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Será preceptivo, por tanto, en esta categoría de suelo, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación y Compensación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá, subsidiariamente, redactar el Plan Parcial, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 219.- Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de estas NN.SS. en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales que desarrollen. Caso de incumplirse las condiciones se procederá por el Ayuntamiento a la redacción del P.U. y/o la ejecución de la urbanización, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione. Para todos los casos no serán admisibles trazados viarios con pendientes mayores al 13%.

Artículo 220.- Edificación

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones de carácter provisional que podrán permitirse en las condiciones recogidas en el artº. 136 de la Ley del Suelo.

Asimismo, se permiten las construcciones señaladas en el artº. 60 L.S., hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 221.- Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de estas NN.SS. y con arreglo a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. En estas Normas Subsidiarias se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 222.- Determinaciones de los Planes Parciales

1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

- a) División del sector en unidades de ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.
- b) 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.
- c) Características y trazado de las infraestructuras.
- d) Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.
- e) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

- a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.
- b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.
- c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 223.- Modificación 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 Normas Subsidiarias, 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, características topográficas, etc. La citada Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 224.- Desarrollo de los Planes Parciales

1. 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 91 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.

2. Los Estudios 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.:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en $m^2.t/m^2.s.$ y superficie construída máxima en $2 m^2.t.$
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

CAPITULO 2

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

Artículo 225.- Ambito de Aplicación

Serán de aplicación estas normas a los suelos clasificados en los núcleos de Viñuela y Romanes, así como los que quedan junto al embalse de La Viñuela.

Artículo 226.- Ordenanzas de aplicación.

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el Suelo Urbano.
2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.
3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación correspondiente.
4. Se podrán implantar en dichos sectores los usos para talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean los marcados en estas NNSS como compatibles con el uso residencial.

Artículo 227.- Condiciones mínimas de parcelación.

1. La parcela mínima edificable será de 90 m².
2. El fondo mínimo de las parcelas será de 15 m.
3. La fachada mínima de las parcelas será de 6 m.

Artículo 228.- Urbanización UR-1a. EMBALSE.

Definición: Zona situada junto al embalse de La Viñuela, con la antigua vía de FFCC al Oeste, la vereda de Periana al Norte, y la MA-129, arroyo Cortijuelos y Nueva vía rápida a Puente D. Manuel al Sur Este.

ACTUACION		UR-1a. EMBALSE		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A.LIBRES 10 %	E.ESCOLAR 12 m ² /viv.	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 4 m ² /viv.
437.000	47.000	5.640	2.820	1.880
EDIFICABILIDAD BRUTA		0.35 Y 0,15 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		10 viv/ha.máximo		
ORDENANZAS		N2 AS		
AREA DE REPARTO 1. EMBALSE		APROVECHAMIENTO TIPO 0.163		
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR		10.685 M2		

DETERMINACIONES

1/ Las vías e infraestructuras que se propongan seguirán lo previsto en los planos correspondientes, apoyándose en los caminos y vías ya existentes.

2/ Las cesiones que cada Plan Parcial establezca para Areas Libres lo harán en el vial paralelo al embalse tal y como reflejan los planos de Ordenación correspondientes.

3/ Las cesiones para equipamiento Comercial y Social se harán en la zona adyacente al vial anterior alternando con la residencial adosada, para dar al paseo junto al embalse unas características más urbanas y vivibles.

4/ La longitud de fachada adosada no excederá de 50 metros. Dato a tener en cuenta al diseñar los viales.

5/ En ningún caso los extremos de las actuaciones adosadas, o de cualquier otro tipo de edificación que tenga fachada a vial tendrá similitudes con lo que se entiende por medianera, y además deberá tener carácter de fachada urbana como el resto de los alzados. Dato a tener en cuenta en las determinaciones correspondientes de los Planes Parciales.

6/ Cada Plan Parcial deberá venir acompañado por Plano Topográfico donde queden bien delimitadas las zonas de protección del embalse tal y como lo definen las ordenanzas correspondientes al NUPE.

Artículo 229.- Urbanización UR-1b. EMBALSE.

Definición: Zona situada junto al embalse de la Viñuela, al norte de la UR-1a.

ACTUACION		UR-1b. EMBALSE		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A. LIBRES 10 %	E. ESCOLAR 10 m ² /viv.	DEPORTIVO 6 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.
78.666	7.866	1.180	-	236
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,15 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		15 viv/ha.máximo		118
ORDENANZAS		AS N2		
ÁREA DE REPARTO 1. EMBALSE		APROVECHAMIENTO TIPO 0.163		
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR		1.923 M2		

DETERMINACIONES

1/ Las vías e infraestructuras que se propongan seguirán lo previsto en los planos correspondientes, apoyándose en los caminos y vías ya existentes.

2/ Las cesiones para equipamiento Comercial y Social se harán en las zonas mas accesibles desde las principales vías territoriales.

Artículo 230.- Urbanización UR-1c. EMBALSE.

Definición: Zona situada junto al embalse de la Viñuela, al sur de la UR-1a.

ACTUACION		UR-1c. EMBALSE		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A.LIBRES 10 %	E.ESCOLAR 10 m ² /viv.	DEPORTIVO 0 m ² /viv.	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.
103.000	10.300	1.540	-	308
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,15 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		15 viv/ha.máximo		154
ORDENANZAS		AS		
AREA DE REPARTO 1. EMBALSE		APROVECHAMIENTO TIPO 0.163		
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR		2.518 M2		

DETERMINACIONES

1/ Las vías e infraestructuras que se propongan seguirán lo previsto en los planos correspondientes, apoyándose en los caminos y vías ya existentes.

2/ Las cesiones para equipamiento Comercial y Social se harán en las zonas mas accesibles desde las principales vías territoriales.

Artículo 231.- Urbanización UR-2. HAZA DEL OLIVO.

Definición: Zona situada al sur de la UE-3 NORTE DE VIÑUELA, que buscara cerrar los desarrollos urbanos en este sector.

ACTUACION		UR-2. HAZA DEL OLIVO		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A.LIBRES 10%	ESCOLAR 10 m ² /viv.	DEPORTIVO	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.
11.377	1.137	1000		80
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,35 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		40
ORDENANZA		N2		
AREA DE REPARTO 2. LA VIÑUELA		APROVECHAMIENTO TIPO 0.35		
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR		597 M2		

DETERMINACIONES

1/ La ordenacion debera resolver su borde sur como un paseo mirador arbolado con una acera no menor de 5 metros . Asimismo ejecutara un paso peatonal hasta el colegio tal y como se indica en los planos de ordenacion correspondientes.

2/ Las viviendas adosadas extremas deberan tener tratamiento de fachada en sus tres alzados no mediaderos.

3/ Las cesiones de equipamientos se haran en el extremo de este ultimo camino con el fin de ligarlos peatonalmente con el colegio.

Artículo 232.- Urbanización UR-3. EXPANSION NORTE DE VIÑUELA.

Definición: Zona de expansión que se propone como desarrollo del núcleo y que queda limitada al Sur con las viviendas sociales, Al Oeste con la calle Pizarras en su salida a la c 335, al Este con los límites de propiedad y las líneas eléctricas y al Norte con la C 335.

ACTUACION		UR-3. EXPANSION NORTE VIÑUELA			
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION			
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION			
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION			
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION			
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS				
	A. LIBRES 10%	ESCOLAR 10 m ² /viv.	DEPORTIVO	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.	
28.000	2.800	1.000		196	
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,35 m ² /m ²			
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo			98
ORDENANZA		N2			
AREA DE REPARTO 2. LA VIÑUELA		APROVECHAMIENTO TIPO 0.35			
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR		1.470 M ²			

DETERMINACIONES

1/ La vereda de Periana entra dentro de los límites del Plan Parcial como propiedad pública y se utiliza como vial de comunicación, debiendo ser tenida en cuenta en la urbanización a desarrollar.

2/ Si se decidiera desarrollar la actuación en más de un sector, el primero en ejecutar sería el más próximo a las viviendas sociales existentes.

3/ Los equipamientos se recomienda situarlos lo más cerca posible de la calle Pizarras.

Artículo 233.- Urbanización UR-4. SUR-ESTE DE ROMANES.

Definición: Zona al Sur-Este del núcleo que queda situada lateral y paralelamente a la vía de penetración del núcleo por la MA 129, con excelentes vistas.

ACTUACION		UR-4. SUR-ESTE ROMANES		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A.LIBRES 10%	ESCOLAR 12 m ² /viv.	DEPORTIVO	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.
27.005	2700	1134		188
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,35 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		94
ORDENANZA		N2		
AREA DE REPARTO 3. LOS ROMANES APROVECHAMIENTO TIPO 0.35				
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR 1417 M2				

DETERMINACIONES

- 1/ Protección del arbolado existente, debiendo incluirlo en las reservas de Areas Libres.
- 2/ Separación de la carretera medidos desde el eje de la misma de al menos 12 metros, donde se ubicará la reserva de areas libres.
- 3/ Las cesiones para equipamientos se harán junto a la zona de Areas Libres mencionada anteriormente.

Artículo 234.- Urbanización UR-5. NORTE DE ROMANES.

Definición: Zona que acompaña al camino que une Los Romanes con Las Casillas. También con excelentes vistas.

ACTUACION		UR-5. NORTE ROMANES		
TIPO DE ACTUACION		UNIDAD DE EJECUCION		
OBJETO DE ACTUACION		URBANIZACION		
ACTUACION URBANISTICA		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS			
	A. LIBRES 10%	ESCOLAR 10 m ² /viv.	DEPORTIVO	SOCIAL COMERCIAL 2 m ² /viv.
7.480	1000	1000		52
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,35 m ² /m ²		
DENSIDAD (Aloj/ha)		35 viv/ha.máximo		26
ORDENANZA		N2		
AREA DE REPARTO 3. LOS ROMANES APROVECHAMIENTO TIPO 0.35				
CESION 15% APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR 393 M2				

DETERMINACIONES

- 1/ Profundidad de parcela desde límite publico 16 mts.
- 2/ Longitud máxima de edificación adosada 50 mts.
- 3/ Longitud mínima de edificación adosada 35 mts.

Artículo 235. Cuadro resumen. Embalse

1. AREA DE REPARTO 1. EMBALSE

URBANIZABLE	UR-1a	UR-1b	UR-1c
SUPERFICIE BRUTA Ha	47	7.86	10.3
EDIFICABILIDAD M2/M2	A0.35 B0.15	0.15	0.15
APROVECHAMIENTO SECTOR M2	76.610	12.812	16.784
USO	RESID.	RESID.	RESID.
APROVECHAMIENTO TIPO M2/M2	0.163	0.163	0.163
APROVECHAM. LUCRATIVO M2	65.118	10.890	14.266

Artículo 236. Cuadro resumen. Nucleos

2. AREA DE REPARTO 2. VIÑUELA

URBANIZABLE	UR-2	UR-3	
SUPERFICIE BRUTA Ha	1,13	2.8	
EDIFICABILIDAD M2/M2	0.35	0.35	
APROVECHAMIENTO SECTOR M2	3.981	9.800	
USO	RESID.	RESID.	
APROVECHAMIENTO TIPO M2/M2	0.35	0.35	
APROVECHAM. LUCRATIVO M2	3.384	8.330	

3. AREA DE REPARTO 3. ROMANES

URBANIZABLE	UR-4	UR-5	
SUPERFICIE BRUTA Ha	2.7	0.748	
EDIFICABILIDAD M2/M2	0.35	0.35	
APROVECHAMIENTO SECTOR M2	9.451	2.618	
USO	RESID.	RESID.	
APROVECHAMIENTO TIPO M2/M2	0.35	0.35	
APROVECHAM. LUCRATIVO M2	8.0033	2.225	

TITULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 237.- Definición y Delimitación

1. Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por estas NN.SS.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal:

a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos etc, o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

b) Los espacios que las NN. SS. determina para otorgarles una especial protección, en razón a su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico-culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

c) Los suelos que quedan fuera de todo desarrollo urbano, dentro de las previsiones de estas NN. SS., y por ello no se han clasificado como urbanos o urbanizables.

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

Artículo 238.- Categorías y Delimitación

1. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías.

a) Suelo no urbanizable protegido (NUP).

b) Suelo no urbanizable común (NU).

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias del municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio a escala 1:10.000 ó 1:25.000.

Artículo 239.- Actuaciones en el suelo no urbanizable

Las áreas de suelo no urbanizable de estas NN. SS., podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios del modelo territorial elegido en estas NN. SS.

Artículo 240.- Condiciones de planeamiento. Plan Especial de Protección y usos del Embalse de la Viñuela y su entorno.

1. Las determinaciones de las NN. SS. sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en estas NN. SS., sobre esta clase de suelo.
- c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas NN. SS., por los Organismos competentes.
- d) Establecimiento de usos que, autorizados por estas NN. SS., supongan un cambio substancial del territorio o de parte de él. En particular, los "campings", las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc, exige la redacción del Plan Especial.
- e) Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.
- h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

2.- Para el desarrollo de las previsiones de estas NNSS en el suelo no urbanizable, se redactará un Plan Especial de Protección y regulación de usos para el Embalse de la Viñuela y su entorno, cuyo ambito queda definido inicialmente por la zona de protección que define el PEPMF en su normativa general para la protección de los recursos hidrológicos en el caso de embalses y que comprendería además la zona que queda dentro del termino municipal de Periana. Con las determinaciones siguientes:

- a) El Plan Especial definirá los límites exactos de la actuación.
- b) Protección del medio y su entorno conforme a lo reglamentado en el PEPMF.
- c) Dotar de masas de arbolado en aquellas zonas que no impidan la visión del conjunto desde los caminos.

d) Configuración del Embalse y su entorno como foco de atracción y desarrollo del sector turístico, deportivo y residencial de la zona.

e) Diseñar actividades recreativas, deportivas y equipamientos ligados principalmente al agua y la montaña.

f) Plantear accesos al embalse, así como recorridos perimetrales que permitan poner en disfrute tanto la visión del paisaje como las actividades que se propongan.

g) Diseñar soluciones paisajísticas para recomponer la zona de la presa y su entorno mas inmediato, ya que se trata de la zona mas deteriorada.

Artículo 241.- Parcelación y segregaciones

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. 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.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en estas Normas Subsidiarias.

5. Si se pretendiese actuación edificatoria, no se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables señaladas en esta Normativa.

6. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas de la legislación agraria actual y la que se pueda crear por motivos de Reforma Agraria, Comarca mejorable, Concentración Parcelaria, etc.

7. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas, deberán hacerse constar en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente planeamiento. La finca originaria quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

Artículo 242.- Condiciones de Urbanización

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de infraestructura 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.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE USO

Artículo 243.- Usos Dominantes y Complementarios

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

Artículo 244.- Usos Compatibles

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos, compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas 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.

3. Uso de basurero. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. Uso de vertedero de escombros. Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Areas de Protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

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

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.
- d) Estudio del Impacto Ambiental que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico con juntamente 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.

7. Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de Impacto Ambiental en el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las Normas para las áreas de Protección.

8. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en suelo no urbanizable se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9. 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. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.

10. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la Normativa particular.

11. Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las áreas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social.

12. Uso de campings. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- d) Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- e) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

Artículo 245.- Usos Incompatibles

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

Artículo 246.- Usos en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en el Capítulo 5 de este Título.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 247.- Concesión de Licencia para Edificación

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial. Son las siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 248.- Concepto de núcleo de población

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial correspondiente.

2. Núcleo de población, es todo asentamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 249.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población

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

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 250.- Las condiciones objetivas en relación al lugar

En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguiente elementos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 251.- Las condiciones objetivas relativas a la parcela

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en estas Normas Subsidiarias.

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

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

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse, siempre que se den las condiciones establecidas en el párrafo primero del artículo precedente.

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

e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras de terminaciones de las NN. SS., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 252.- Tipos de Edificación

En el suelo no urbanizable se distinguen tres tipos de edificación :

- a) Construcciones que guarden relación con naturaleza de la finca.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

Artículo 253.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

2. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requirirían.

Artículo 254.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

1. Ejecución: 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 gasolinera, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el artº. 68.2. del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios: El artº. 68.2. del Reglamento General de Carreteras se refiere a las áreas para servicio de los usuarios de la carretera y cita los talleres de reparación, básculas de pesaje y puestos de socorro.

4. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requirirían.

Artículo 255.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquéllas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no Urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable 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.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (artº. 44.4. del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de Estudio de Impacto Ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. Las instalaciones de Camping requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

7. En el Suelo no Urbanizable de Protección Especial se señalan una serie de actuaciones que requerirán la declaración de utilidad pública a interés social.

Artículo 256.- Construcciones Residenciales Aisladas

1. 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 de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del artº. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios 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 o carillas de tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

c) 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.

d) Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 257.- Tipos de suelo

1. A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable, según las características propias del término municipal de La Viñuela y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en tres tipos:

- a) Suelo de grado 1ª (G-1)
- b) Suelo de grado 2ª (G-2)
- c) Suelo de diseminados.

Los criterios para la delimitación de los casos a y b son resultado de un detenido trabajo de campo donde se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- * Fragilidad del suelo o paisaje que la edificación alteraría
- * Nivel de integración de la edificación en el paisaje
- * Dependencia vivienda-productividad
- * Protecciones visuales
- * Posibilidades de dotación de infraestructuras básicas a través de las ya existentes

Artículo 258.- Suelo de Grado 1 (G-1)

Se considerará suelo de G-1 a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con esta calificación en el 90% de su superficie.

Artículo 259.- Suelo de Grado 2 (G-2)

Todos los terrenos que hayan sido delimitados con esta categoría dentro del suelo no urbanizable.

Artículo 260.- Suelo de diseminados

1. Se entenderá por Suelo de Diseminados a las zonas constituidas por un agregado de unidades familiares y productivas directa o principalmente vinculadas a las formas de vida agraria local. Por la estructura del asentamiento no es susceptible de ser delimitado como suelo urbano, ni por tanto llega a conformar un núcleo de población, en razón de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar.

2. Se distinguen dos tipos de asentamientos en el suelo de diseminados:

a) Viviendas agrícolas dispersas sobre minifundio, generalmente a lo largo de un camino, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá de ir transformándose en fosa séptica individual con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas, transporte escolar etc.

b) Agrupaciones Rurales de viviendas adosadas y aisladas en explotaciones agrarias minifundistas con más servicios comunes que las viviendas agrícolas dispersas: cuentan con abastecimiento de agua comunitario, vertido de aguas residuales común a la que habrá que ir dotando de fosa septica colectiva o de lagunas de aireación y decantación, que garanticen la no contaminación freática.

Artículo 261.- Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación. Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este mismo Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 8,00 metros, para constituir 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 30,00 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

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

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

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uso. Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este mismo Título.

7. En el suelo no urbanizable se adaptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

8. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

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

Artículo 262.- Condiciones Generales estéticas

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

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 263.- Condiciones Generales para Instalaciones Industriales

Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m². en parcela o superior a 1.000 m². construídas de ocupación en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 264.- Condiciones generales para la explotación minera

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 265.- Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las áreas propuestas en estas Normas Subsidiarias y el Plan Especial de Vertido de la Agencia de Medio Ambiente (AMA).

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidar los una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos 3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Artículo 266.- Condiciones Generales para la evaluación de impacto ambiental

1. La evaluación de impacto ambiental viene regulada por el Real Decreto Legislativo 28 Junio 1986, núm. 1302/86 y por la directiva 85/337/CEE de 27 de Junio de 1985.

2. Las evaluaciones de impacto ambiental, propuestas en estas NN. SS., cumplen con lo especificado en el Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Málaga.

3. En las condiciones particulares de edificación para cada uno de los casos posibles en el suelo no urbanizable se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben de someterse a una evaluación de impacto ambiental.

4. Los proyectos a que se refiere el punto anterior deberán incluir un estudio de impacto ambiental que contendrá al menos los siguientes datos:

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-artístico 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.

f) Cumplirán en cualquier caso la Ley de Protección Ambiental

5. La Administración pondrá a disposición del titular del proyecto los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando estime que pueden resultar de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental.

6. El estudio de impacto ambiental será sometido dentro del procedimiento aplicable para la autorización o realización del proyecto al que corresponda, y conjuntamente con éste, al trámite de información pública y demás informes que en el mismo se establezcan.

7. Si no estuviesen previstos estos trámites en el citado procedimiento, el órgano ambiental procederá directamente a someter el estudio de impacto a un periodo de información pública y a recabar los informes que en cada caso considere oportunos.

8. La evaluación de impacto ambiental será de aplicación a las obras, instalaciones o actividades que se especifican y que se inicien a partir del 1 de Julio de 1988.

CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Artículo 267.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se podrán instalar casetas móviles, para almacenar aperos y útiles de trabajo, de 4 m2. como máximo y 3 m. de altura, en huertos familiares, desde parcelas de 250 m2.

3. Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m². y una altura máxima de 4 m. sobre parcela de dimensión superior a 1000 m².

4. El resto de instalaciones anejas de más de 20 m2. tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.

c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación sera de 7 m. con un máximo de 2 plantas.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

g) Las actividades que sobrepasen los 1000 m2. construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 268.- Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 269.- Condiciones particulares de edificación para establos, granjas avícolas y similares

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovino, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estarán a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2000 m. como mínimo, en terrenos acuifugos y abrigados de los vientos dominantes.

3. En el caso de Polígonos Ganaderos de ganado porcino los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m²/cabeza, incluidos pasillos y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos consumos medios de: 20-25 l./día para cerda lactante, 10-15 l./día para cerda gestante, 2-3 l./día para lechón de destete, 4-6 l./día para cerdo de recría, 8-10 l./día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1,5 a 2 m². por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiercol quede almacenado.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

- a) La parcela mínima será de 10.000 m²., con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
- b) Se separarán 500 m. de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 30%.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m.
- e) La separación a los linderos del polígono, será de 20 m.
- f) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto en que la ocupación máxima de parcela no podrá superar el 10%.

6. Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 270.- Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Definición: Al ser Viñuela un Término eminentemente olivarero, se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo, en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las orujeras se separarán 2000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. Su emplazamiento estará a más de 2000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 271.- Condiciones Particulares de Edificación de las instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros

1. Definición: 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. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será como máximo del 25% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas.

7. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 cm². y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 272.- Condiciones Particulares de edificación para Almacenaje de Productos no Primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercado, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. Al no contar Viñuela con un Polígono Industrial en que se puedan emplazar perfectamente estas actividades, este artículo está pensado para los casos singulares en que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

6. La altura máxima será de 7 m.

7. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 273.- Condiciones Particulares de Edificación de las industrias Incompatibles en el Medio Urbano

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que prefieran un emplazamiento rural.

2. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cumplirán el Reglamento de dichas actividades y se separarán 2.000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas y 20 m. de los linderos de la finca. El resto se separará 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

8. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 274.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sólo explotación.

2. Al no contar Viñuela con un Polígono Industrial en que se pueden emplazar perfectamente estas actividades, este artículo servirá para aquellos casos particulares que deban estar en el suelo no urbanizable, dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

6. La altura máxima será de 7 m. (dos plantas).

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

8. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuenten con Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 275.- Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos o una superficie de parcela superior a 20.000 m²., requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 276.- Condiciones Particulares de Edificación para los Parques de Atracciones.

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefacto, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizados al aire libre.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 30% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 8 m. que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos o una superficie de parcela superior a 20.000 m². requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 277.- Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: 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 servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Las actuaciones en parcelas mayores de 20.000 m². requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.
8. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 278.- Condiciones Particulares de Edificación para Campamentos de Turismo

1. Definición: 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, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 10 m. de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

7. Las actuaciones en parcelas mayores de 20.000 m². requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

8. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 279.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón de las festividades propias de Villanueva del Trabuco, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 280.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 3.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

7. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 281.- Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.
2. La parcela mínima será la siguiente: a) en suelo protegido de 25.000 m².; b) en suelo no protegido: b-1) en secano de 25.000 m²., b-2) en regadío de 5.000 m².
3. Se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La altura máxima será de 7 m. en un máximo de 2 plantas.
5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
6. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos requerirán un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 282.- Condiciones de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. 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.
2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
3. No se rebasará la altura de 7 m. y en ningún caso se superarán las dos plantas.
4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
5. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 283.- Condiciones Particulares de Edificación de las Construcciones y Edificaciones Públicas Singulares

1. Definición: Se entienden 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.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Se separará 50 m. de cualquier otra edificación y de 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. La altura máxima de la edificación será de 10 m. y en ningún caso se superarán las 3 plantas.

6. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela

7. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

8. El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

Artículo 284.- Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera

1. Definición: Bajo este concepto se entienden incluidos los talleres mecánicos, las Estaciones de Servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas (áreas vinculadas al proyecto de construcción).

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 1.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m. de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m. en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico, dadas sus pequeñas dimensiones.

6. Las actividades que superen los 1.000 m². construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 285.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadio. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones generales de edificación para suelo de Grado 1ª, cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 10.000 m², son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela, y una superficie construida máxima de 200 m²

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y se entenderá que en este caso la parcela mínima edificable será de 5.000 m².

4. Las condiciones de edificación para suelo de Grado 2ª (G-2), cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 25.000 m², son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca y una superficie construida máxima de 250 m²

c) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y se entenderá que en este caso la parcela mínima edificable será de 10.000m².

5. Las condiciones de edificación para las viviendas agrícolas dispersas sobre minifundio, delimitadas en el plano correspondiente de estas NN.SS., son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m. de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 5% de la superficie de la parcela y una superficie construida máxima de 200 m²

d) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

6. Las condiciones de edificación para las Agrupaciones rurales , delimitadas en el plano correspondiente de estas NN.SS., son las siguientes:

a) Se justificará documentalmente la posesión de una parcela de, al menos, 3.000 m². en las cercanías de las agrupaciones rurales delimitadas.

b) Las construcciones podrán ser adosadas o aisladas pero siempre dentro de las agrupaciones rurales delimitadas y se asentarán necesariamente junto al resto de las edificaciones o a una distancia no superior a 10 metros, acometiendo a los servicios comunes de abastecimiento, vertido, electricidad, etc...

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m. en un máximo de dos plantas.

7. Para todos los casos, cuando existan relaciones familiares directas, se permitirá construir nueva vivienda adosada a la familiar, anotando ambas viviendas en el registro de la Propiedad como viviendas proindiviso.

Artículo 286.- Condiciones Particulares de Edificación de la Vivienda Familiar Autónoma

1. Definición: Vivienda unifamiliar aislada de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligada total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

2. En el suelo no urbanizable no se permitirán viviendas de nueva planta de éste tipo, autorizándose la restauración y modernización de los cortijos y demás viviendas familiares autónomas existentes, construidas antes de la Aprobación Inicial de estas NNSS, siempre y cuando se encuentren en una situación urbanística legal, o en su caso se proceda a su legalización mediante el trámite previsto en el artículo 16.3 2ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, la finca deberá quedar anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

4. En cualquier caso, la restauración de los cortijos existentes se autorizarán mediante licencia directa, siempre y cuando no exista cambio de usos. Se entenderán como cortijos solo aquellos que mediante una certificación catastral, demuestren una antigüedad mayor de 30 años, contados desde la fecha de Aprobación Inicial de estas NNSS.

CAPITULO 5

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 287. Definición y Tipos

1. Los suelos no urbanizables, calificados como Protección de recursos hidrológicos (NUPA), Protección Embalse (NUPE), Protección Regadíos, Huertas y Olivos (NUPH), Protección Montes de Málaga y Axarquía en Viñuela (NUPM), Protección Vías Pecuarias (NUPP), Protección de Vistas (NUPV) y Protección Arqueológica (NUPX), son las áreas delimitadas que deben de ser objeto de especial protección, dadas sus características intrínsecas.

Artículo 288. Normas particulares del Suelo no Urbanizable de Protección de Recursos Hidrológicos

Ambito. Cauces, Riberas, Márgenes y Aguas Subterráneas.

2.- Usos incompatibles:

a) Prohibición de obras de cualquier tipo en el ámbito de influencia de dichos elementos.

b) Prohibición de extracciones y movimientos de tierras.

c) Las piscifactorias o cualquier tipo de obra ligada a la explotación de los recursos hidráulicos estarán sometidas a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa solicitud de un estudio de Impacto Ambiental en el que se señalen los cauces naturales, canalizaciones previstas, retenciones de aguas, vertidos, sanidad, etc..., todo ello sobre planos a escala adecuada.

d) Prohibición de todo tipo de vertidos sin depurar.

e) Solo se autorizarán fosas sépticas cuando se den las suficientes garantías mediante un estudio hidroecológico o informe de la administración competente, de que no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 289. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección del Embalse de la Viñuela (NUPE)

1.- Ambito. En un principio queda delimitado por la línea a 500 metros desde la cota de máxima inundación, o por la cresta de su cuenca vertiente (la menor de las dos posibles). Queda sin embargo para el Pln Especial de Protección y Regulación de Usos de la Viñuela, el delimitar definitivamente los límites de la protección.

2.- Usos. Ahora y hasta que quede redactado y aprobado el PEPUV, se cumplirá lo que establece el PEPMF en su normativa general para el caso de embalses.

Artículo 290. Normas Particulares de suelo no Urbanizable de Protección de Regadíos, Huertas y Olivares (NUPH)

1. Ambito de aplicación. Se incluye en esta categoría de protección general las áreas de Huertas junto a zonas urbanas, regadíos hortofrutícolas y Olivos u Olivares de cierta entidad

2. Se establecen los siguientes Usos incompatibles.

a) La instalación de vertederos de residuos sólidos y depósitos de desechos.

b) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

c) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

d) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, cuando tal carácter no viniera explícitamente conferido por legislación específica y no conlleve la incompatibilización de la utilización agrícola de la zona.

3. Se establecen los siguientes Usos compatibles.

a) Las construcciones agrarias deberán mantener, en todo caso, una relación de proporción con el tamaño de la explotación y tendrán que adaptarse a las condiciones establecidas para la edificación en las Normas Generales del Suelo no Urbanizable para Suelos de Regadíos .

b) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios solo en el caso Regadíos.

c) Las construcciones de Utilidad Pública o Interés Social, vinculadas con el medio y la producción agraria.

d) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas con Estudio de Impacto Ambiental.

e) Cualesquiera obras de infraestructura encaminada a mejorar las condiciones y productividad de las zonas ambito de protección con Estudio de Impacto Ambiental.

f) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios menos en el caso de las Huertas.

g) Las redes infraestructurales necesitarán la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 291. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección de los Montes de Malaga y Axarquía. Montes de Viñuela (NUPM)

1.- Ambito. Quedará limitado a la zona interior marcada por los bordes del término municipal, la Nueva Carretera a Riogordo desde los Ramirez, la carretera Ma-129 y un arrollo al oeste, tal y como lo definen los planos de proteccion en la estructura general y organica del territorio.

2.- Usos incompatibles:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacen de productos asociados a actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

- c) Aeropuertos y Helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas.
- e) Instalaciones publicitarias y simbolos e imagenes conmemorativas.
- f) Talas de arboles para transformación de usos.
- g) Aterrazamientos y rellenos para usos agrícolas.
- h) Campamentos de turismo, Albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.
- i) Construcciones de instalaciones hoteleras y usos turísticos recreativos y residenciales.
- j) Piscifactorias
- k) Vertederos de residuos solidos de cualquier clase.

3.- Usos compatibles:

- a) La tala de arboles integrada en las labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades , instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.
- c) Las actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros, que siempre deberan contar con la declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Las adecuaciones naturalistas y recreativas, y los parques rurales.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entranamiento de obras públicas y guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias.
 - La explotación a la que está ligada se situa a menos de 2 Km de un nucleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraría lara la atención de las necesidades normales de la explotación.
- f) Las actuaciones de caracter infraestructural que ineludiblemente deba localizarse en estos espacios, cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento, o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 292. Normas particulares del suelo no Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias

1.- Ambito. Las veredas de Antequera, Periana, Granada y Velez-Málaga , tal y como estan definidas en los planos de estructura general y orgánica del territorio a escala 1/10000.

2.- Queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

3.- Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la consejería de agricultura y pesca.

4.- Una vez aprobadas estas NNSS y en el caso de que no existiese una delimitación física sobre el terreno marcada por el organismo público competente, y hasta entonces, dichos límites serán los que marcan los planos de ordenación y protección.

5.- Como único uso permitido se considera el de Áreas Libres, compartiendo el SGV con el SGAL.

Artículo 293. Normas particulares del Suelo no Urbanizable de Protección de Vistas (NUPV)

1.- Ambito. Todas aquellas zonas que se destaquen como receptores de los focos emisores paisajísticos más destacados del territorio (embalse, núcleos, etc...).

2.- En estas zonas queda prohibido la colocación de cualquier tipo de objeto u obra que impida las vistas objeto de protección.

3.- Además de las zonas delimitadas en los planos de protección, se será especialmente cuidadoso con los caminos y carreteras, evitando siempre la colocación de cualquier tipo de objeto que dificulte la visión del paisaje.

4.- Por tal motivo y porque recogerlo en los planos de ordenación y protección a escala 1/10000 resultaría muy poco riguroso, cualquiera de las operaciones aludidas anteriormente en el Suelo No Urbanizable de este Término Municipal, necesitará de un informe que redactará un técnico competente donde confirme que tal elemento sea de las características que fuere, no dificulte la contemplación visual del entorno.

Artículo 294. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPX)

1. Ambito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitados sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A.- Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con los Tipos 1, 2, 3 y 4 de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

b) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B.- Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 5. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

c) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C.- Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

6.- En el caso concreto de la Torre de la Atalaya, se prohibirá cualquier tipo de operación que dificulte tanto la localización de la torre desde sus caminos de acceso, como de la visión general del Término Municipal desde la torre. Se prohíbe la utilización o extracción de la piedra de dicho edificio para utilizarse con cualquier otro fin que no sea la de consolidar el monumento.

Artículo 295. Tipología de yacimientos arqueológicos

1. Son del TIPO 1 los yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarados Monumentos Históricos-Artísticos de carácter Nacional por Decreto Ley.

2. Son del TIPO 2 los yacimientos arqueológicos monumentales de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

3. Son del TIPO 3 los yacimientos arqueológicos de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).

4. Son del TIPO 4 los yacimientos Arqueológicos de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Local).

5. Son del TIPO 5 los yacimientos arqueológicos de quinto grado, detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

6. Son del TIPO 6 los yacimientos arqueológicos de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

Artículo 296. Normativa Arqueológica General

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1, 2, 3 y 4) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicios o indicadores arqueológicos, que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas por un control arqueológico por parte de los Servicios correspondientes.

4. En los suelos que no cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia se deberá ordenar, por la Corporación Local o Provincial, la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la vigente Ley de Excavaciones Arqueológicas.

CAPITULO 6

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo 297.- Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos

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.

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.

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.

4. Desmontes, aterramientos, 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.

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 a pozo para la captación de aguas subterráneas.

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.

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.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovino, o 2.000 conejos o 10.000 aves.

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.

11. Vertederos de Resíduos Agrarios. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de resíduos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

Artículo 298.- Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

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.

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.

7. Vertidos de Resíduos Mineros. Usos o actuaciones para el servicio de resíduos de la actividad minera.

Artículo 299.- Construcciones y edificaciones industriales

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.).

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. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende 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 sólo explotación.

4. Infraestructura de Servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de Resíduos Industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de resídos de la actividad industrial.

Artículo 300.- Actuaciones de carácter turístico-recreativo

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.

2. Adecuaciones 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.

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. 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.

5. Parque de Atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

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 servicio, normalmente de carácter no permanente.

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.

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.

9. Instalaciones permanentes de restauración. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-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.

Artículo 301.- Construcciones y edificaciones públicas singulares

1. Se entienden 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.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 302.- Actuaciones de carácter infraestructural

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 la que se encuentra ligado.

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.

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 medición del tráfico (I.T.V.), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

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.

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. 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.

7. Vialidad 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.

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.

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).

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.

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.

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.

Artículo 303.- Construcciones residenciales aisladas

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 se incluyen 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.

2. Viviendas ligada 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.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

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.

Artículo 304. Otras Instalaciones

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

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.