

4.- NORMAS URBANÍSTICAS



TITULO PRIMERO

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

CAPITULO 1

DISPOSICIONES

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 íntegra del contenido documental 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 de Ordenación del Territorio 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 Regulatoras 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 6/1998 sobre Regimen del Suelo y Valoraciones y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A. 7/2002)., 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

De acuerdo con el Art. 45. de la vigente L.O.U.A. (7/2002).

- **Suelo Urbano Consolidado**
- **Suelo Urbano No Consolidado**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación por tener algunas de las siguientes características:

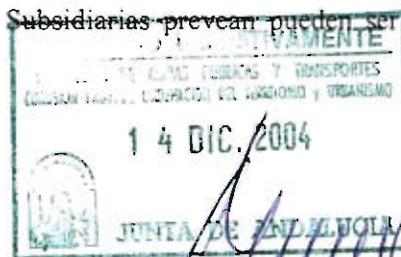
- a) El suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) Los que, aún careciendo 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 prevén pueden ser objeto de edificación.

Artículo 9.- Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado

De acuerdo con el Art. 47. de la vigente L.O.U.A. (7/2002)

- **Suelo Urbanizable ORDENADO**
- **Suelo Urbanizable SECTORIZADO** en Unidades de.Reparto.
- **Suelo Urbanizable No sectorizado.**

Constituyen 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

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, PEMFPM; Reserva de la Biosfera, los que se preservan por sus valores de todo tipo, así como los que estas NN.SS. consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

CAPITULO 2**REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR. FACULTADES URBANISTICAS.****Artículo 11.- Proceso urbanizador y edificatorio**

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

**Artículo 12.- Deberes legales**

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.

2. El cumplimiento de estos deberes determina el ejercicio de los derechos que se definen y regulan en este Capítulo.

Artículo 13.- Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante los siguientes facultades y derechos, contenidos en la Ley 6/1998 sobre Regimen del Suelo y Valoraciones y la vigente Ley del Suelo Andaluza.(L.O.U.A. 7/2002).

a) A completar la urbanización de los terrenos, en los términos fijados en estas NN.SS. para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones previstas por ellas.

b) A la contribución a la acción urbanística de los entes públicos y a la participación en los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o en su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.

c) A la participación en la actuación pública, aunque la iniciativa privada no ostente la propiedad del suelo.

d) Al reparto equitativo de beneficios y cargas, 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.- Derecho a urbanizar

1. El ejercicio 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 se ejerce mediante 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 de la acción urbanística

1. La acción urbanística sobre los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se revisará si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa, costeo o ejecución, de la urbanización o la edificación, no se realizara en los plazos establecidos en estas NN.SS.

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

Artículo 16.- Derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se ejerce mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución, costeo o ejecución, de la urbanización o la edificación, no se realizara en los plazos establecidos en estas NN.SS., debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.



Artículo 17.- Aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico propio del titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico propio del conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio 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 de Suelo Andaluza (L.O.U.A.7/2002).

4. En el suelo urbano el aprovechamiento urbanístico de la propiedad será como mínimo el 90% 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.

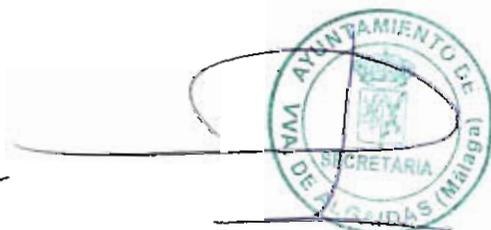
Artículo 18.- Acción urbanística en actuaciones sistemáticas

1. La acción urbanística se ejerce, 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 resolviera 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 ejercerán la acción urbanística correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.



Artículo 19.- Concreción de la acción urbanística

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:

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

2º. Compensación económica sustitutiva.

3º. Cualquier otro supuesto que contemple la vigente legislación urbanística.

Artículo 20. Revisión de la acción urbanística en actuaciones sistemáticas

1. La acción urbanística se revisará 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 la vigente Ley de Suelo Andaluza (L.O.U.A.. 7/2002) y la Ley 6/1998 sobre Regimen 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.

5. En cualquier caso prevalecerá lo que prevéa al respecto la vigente Ley de Suelo Andaluza (L.O.U.A.. 7/2002) y la Ley 6/1998 sobre Regimen del Suelo.



Artículo 21.- Derecho a edificar

1. El otorgamiento de la licencia determinará el ejercicio 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 acción urbanística y el derecho a edificar, quedará subordinados al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 22.- No ejercicio del derecho a edificar

La falta de ejercicio del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación del artículo 34 y siguientes de la vigente Ley del Suelo Andaluza.



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 de la acción urbanística

1. Si se revisa el derecho a edificar por cese de la acción urbanística o incumplimiento de sus condiciones, 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 podrá expropiar los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordar su venta forzosa, con aplicación de la vigente Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002.



Artículo 25.- Derecho a la edificación

1. El derecho a la edificación se ejerce mediante 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, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

Quando, por haber transcurrido el plazo de la acción urbanística o no se ejerza el derecho a edificar, o no se haya consolidado 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 procedimiento previsto en la vigente Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002.

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 Reparcelación.

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. 13 Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002. y 45 y ss. del R.P.

2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el mencionado artº. 19 Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002. 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

Aunque inicialmente no se prevén en estas Normas Subsidiarias la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artº 14 y siguientes de la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002. y R.P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 33.- Estudios de Detalle

Podrán formularse para establecer el trazado local del viario secundario, 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. 15 Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002., debiendo contener los documentos relacionados en el artº. 66 R.P.

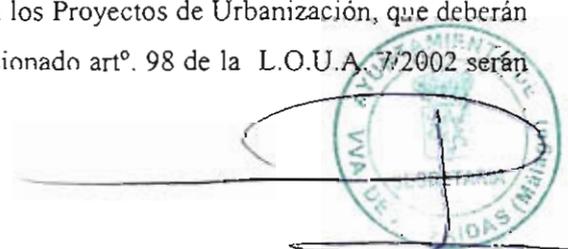


Artículo 34.- Proyectos de Urbanización

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 la vigente Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002. y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

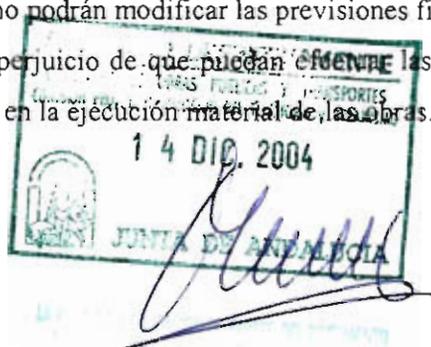
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado artº. 98 de la L.O.U.A. 7/2002 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 efectuarse las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

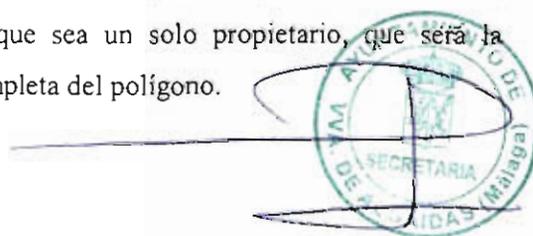


Artículo 35.- Proyectos de Obras Ordinarias

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 la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002.

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 10% del Aprovechamiento Medio, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al Municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, 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

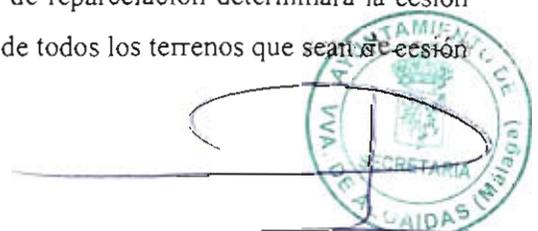
1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

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

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 169 de la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002, 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 Real Decreto 26/6/92.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.



j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

l) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado o aunque no exista Plan de Ordenación.

m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

n) 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

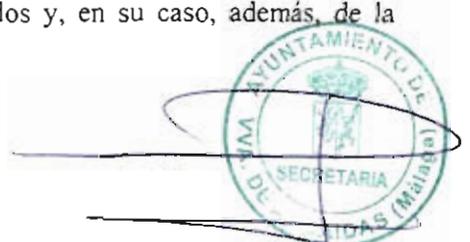
También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 34 de la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002.



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 visado, redactado por Técnico competente (de acuerdo con la L.O.E.) ,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 exigieren.

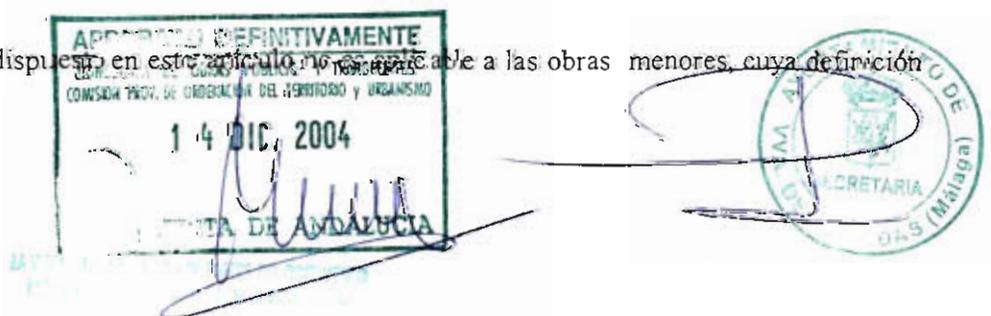
a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiere.

a.5. Certificado Colegial de Intervención del Técnico Director de la Obra.

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

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

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



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 v suspensión del cómputo**

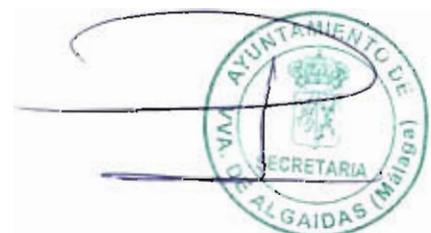
1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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 L.O.U.A. 7/2002 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 no inferior a 1:500.



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.



AUTORIZADO DEFINITIVAMENTE
EJECUCIÓN DE OBRAS PAVIMENTOS Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROV. DE ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO y ORGANISMO
14 DIC. 2004
 **JUNTA DE AYUNTAMIENTO**
MAYORALDADO DE MADRID


SECRETARIA
DE ALCALDÍAS (M-1009)

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.

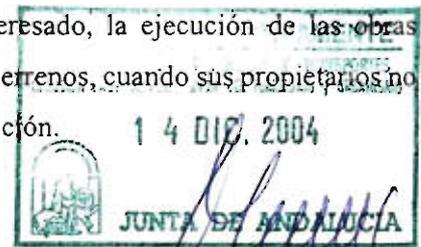
Artículo 50.- Obras menores

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. 158 de la L.O.U.A. 7/2002, 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 URBANÍSTICA

Regira lo previsto en los Titulos Sexto y Séptimo de la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002.

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.

Suelo L.O.U.A. 7/2002



En cualquier caso se seguirá lo previsto en los art. 181 y ss. de la Ley del Suelo L.O.U.A. 7/2002

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.

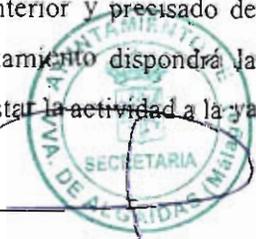
Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

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 no 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

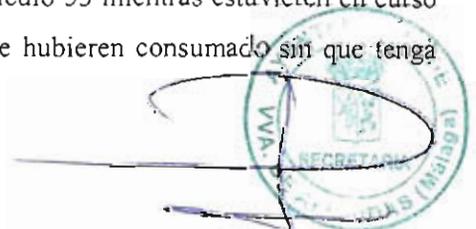
1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los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

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 41 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 53 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 54 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 PROTECCIÓN

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 61.- Definición v 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 la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario, así como en su caso sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.



CAPITULO 2

MEDIDAS DE PROTECCIÓN 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 enclava.

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



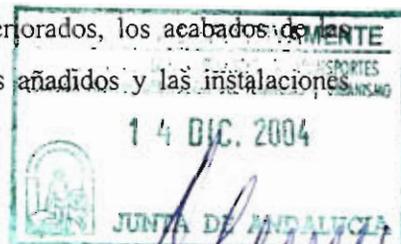
Artículo 64.- Terrenos no edificados

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 PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 67.- Definición v 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 (C.P.O.T.U.)

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 la Ley Forestal vigente y desarrollo reglamentario.



Artículo 72.- Protección de Fauna

Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos.

Se entiende por cerramiento cinegético aquel que no impide la libre circulación de la fauna. 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 (C.P.O.T.U.) , 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 Delegación de la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Paisaje Natural (R.D. 2994/1.982 de 15 Octubre) y lo que al respecto regula la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía .

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; previa a la licencia deberá justificarse el cumplimiento de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.O.T.U.) para la creación de vertederos municipales, escombreras y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.



Artículo 74.- Protección del Paisaje

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, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Ley 7/94 y su desarrollo reglamentario.



CAPITULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO

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 y lo que al respecto regula la **Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (1/91)**.

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 a 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 delimitan la existencia de todos los yacimientos de interés científico reconocidos y propone una serie de medidas de protección recogidas en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

5. En cualquier caso le será de aplicación lo recogido en los artículos 294 y siguientes de estas Normas Subsidiarias



CAPITULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN 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 tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

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 cm., 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:

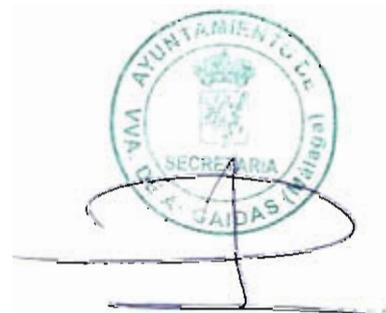
- a) Depositar materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

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 Delegación de la Consejería de Medio Ambiente.

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 SOMETIDOS A LA LEY 7/1.994 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN ANDALUCIA.

Artículo 81.-Usos y actividades sometidos a la Ley 7/1.994 y Reglamentos que la desarrollan.

Los usos y actividades recogidos en la L.P.A. de Andalucía se regularán de acuerdo a lo establecido en la misma.

Artículo 82.- Usos y actividades que requerirán Evaluación de Impacto Ambiental

El resto de usos y actividades se regularán según el P.E.P.M.F. de Málaga en materia de Estudio de Impacto Ambiental y lo que al respecto regula la Ley de Protección Ambiental Andaluza (7/94)



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 v Tipos

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinada 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.- Ámbito

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden presentar 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 establecimientos destinados a hostelería, alimentación, venta de ropa al por menos y 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 materias primas 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 ánimo de lucro, como peñas, clubes 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 ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, 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, clubes, 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.

En todos los casos se exigirá el cumplimiento del Reglamento de Protección contra Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003),

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.

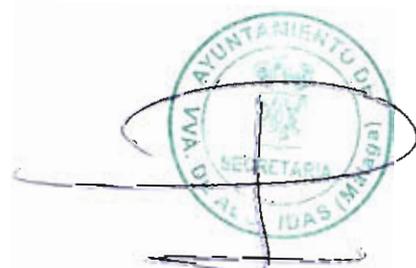
D) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo 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) Preescolar.
- III) Educación Primaria y Secundaria.
- IV) Bachillerato. 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.

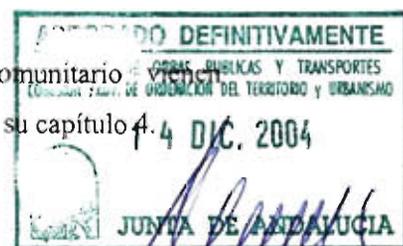
E) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado 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 desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas (Título 5), en su capítulo 4.



Artículo 92.- Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario

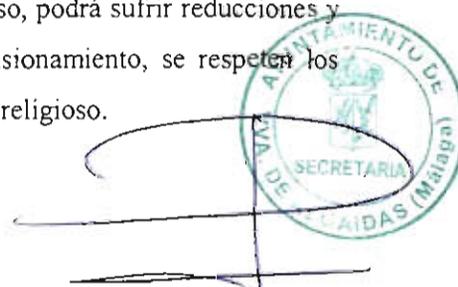
1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafada la calificación de equipamiento.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento de propiedad pública..

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir 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 destine a 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.
- IV) Parque periurbano.



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 4, 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 y planta baja, 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. 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.

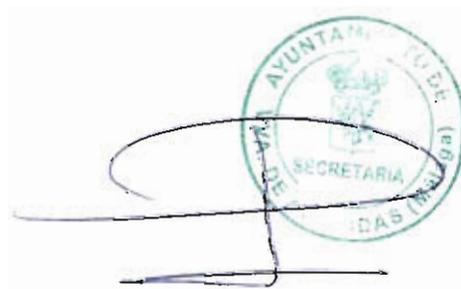
Artículo 95.- Uso rural

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, clubes 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

REGULACIÓN 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 las preceptivas Licencias 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 Reguladoras 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.

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. . 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

REGULACIÓN 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 y al medio ambiente. Estas actividades se someterán al procedimiento previsto en la Ley 7/94, así como a los Reglamentos que la desarrollan.

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

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.



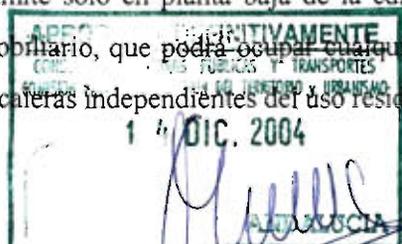
Artículo 100.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

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 emitan ruidos al exterior 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 sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos, o la que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

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 55 dBA durante la jornada laboral (entre 7 y 23 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 de la Ley 7/94 así como los Reglamentos que la desarrollan.

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 se incluyen en el Reglamento 283/1995 de 21 de Noviembre. 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 baja y 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 y siempre y cuando, en función de su naturaleza puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. El nivel máximo de ruido admisible emitido en esta Categoría, según la tabla 2 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire será de 65 dBA durante la jornada laboral (7-23 h) y de 55 dBA de noche (23-7 h). 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 al ser arrojados al suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.



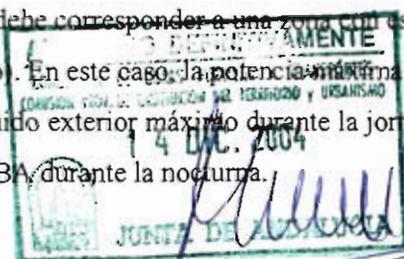
4. Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles 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 a otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw. (81,6 C.V.) y el ruido exterior máximo medido sobre la 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. En todo caso se cumplirán los estándares limitadores para la transmisión de vibraciones establecidos en la tabla III del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire y lo que al respecto regule la Ley de Protección Ambiental Andaluza (Ley 7/94) y reglamentación que la desarrolla.

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 65 dBA (7 a 23 h.) y de 45 dBA durante la nocturnidad.



La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals y siempre de acuerdo a los niveles establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire y lo que al respecto regule la Ley de Protección Ambiental Andaluza (Ley 7/94) y reglamentación que la desarrolla..

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 aquellas 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 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h).

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 el art. anterior, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

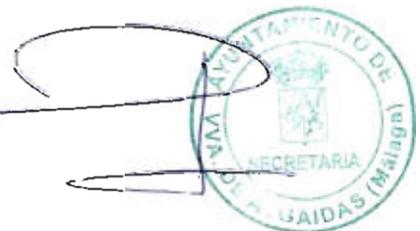
B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable, a tenor de lo dispuesto en el Título noveno de las presentes normas urbanísticas.

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 dañe gravemente al medio ambiente, como viene regulado en las Normas Generales de Protección y lo que al respecto regule la Ley de Protección Ambiental Andaluza (Ley 7/94) y reglamentación que la desarrolla..

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 de la legislación vigente, 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.

B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y 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, se cumplirá lo dispuesto en el la Ley 7/94 y los Reglamentos que la desarrollan, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio 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 según el Reglamento de Calidad del Aire y demás disposiciones vigentes en la materia y lo que al respecto regule la Ley de Protección Ambiental Andaluza (Ley 7/94) y reglamentación que la desarrolla.. Será de aplicación el vigente Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003 de 25 de noviembre (BOJA nº 243 de 18 .12.2003).

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 23 h. a las 7 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, según lo especificado en la NBE-CPI-96.

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

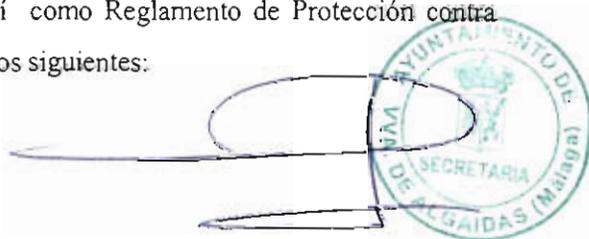
5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de Categoría superior.



Artículo 107.- Condiciones de funcionamiento

I. 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, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire y lo que al respecto regule la Ley de Protección Ambiental Andaluza (Ley 7/94) y reglamentación que la desarrolla., así como Reglamento de Protección contra Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), 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.

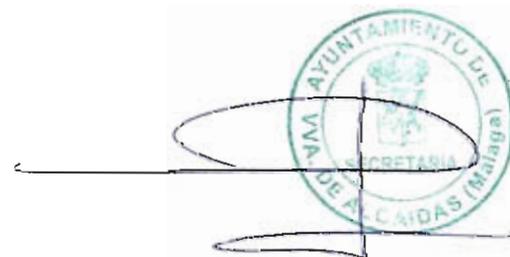
b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

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 materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 4ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.



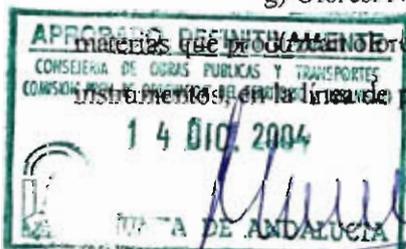
c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada cumplirá la forma de medición referenciada en el Reglamento de Calidad del Aire y Orden Ministerial del 23/2/96 que desarrolla dicho decreto en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones, así como en el Reglamento de Protección contra Contaminación Acústica (Decreto 326/2003),

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.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este artículo, 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 Ringelman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, 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, en cualquier caso se respetarán los límites que al respecto regule la Ley de Protección Ambiental Andaluza (Ley 7/94) y reglamentación que la desarrolla..

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, sin perjuicio de lo preceptivo según disposiciones vigentes en la materia.



TITULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER 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.

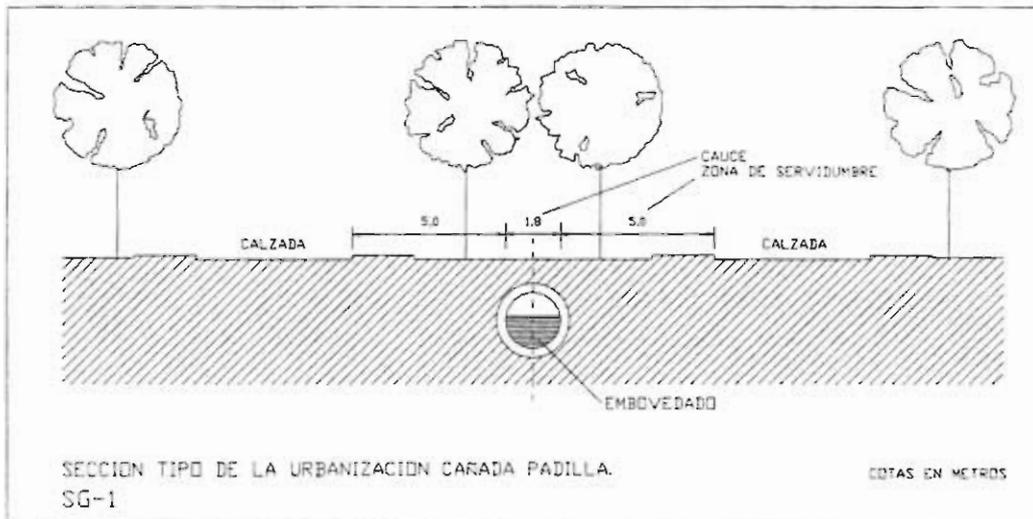
2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

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.

Se prevén dos de nueva creación:

TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE ALGAIDAS	
POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
ACTUACION	S.G.-1
OBJETO ACTUACIÓN	Apertura de Calle
EJECUCIÓN URBANÍSTICA	Plan Especial .
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO
OBTENCIÓN SUELO	Los previstos en la L.O.U.A. 7/2002
ANCHURA DEL VIAL	22 m.





TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	
POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
ACTUACION	S.G.-2
OBJETO ACTUACIÓN	Apertura de Vial
EJECUCIÓN URBANÍSTICA	Plan Especial.
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO
OBTENCIÓN SUELO	Los previstos en la L.O.U.A. 7/2002
ANCHURA DEL VIAL	7 m.

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. 139 y siguientes de la Ley del Suelo de Andalucía (Ley 7/2002)..



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

3. 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 los Sistemas Generales

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

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

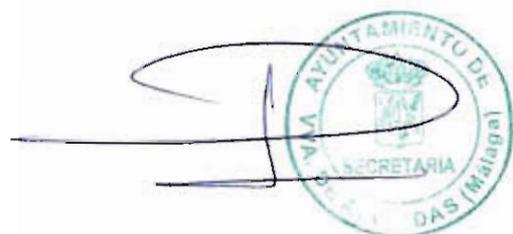
En cualquier caso se estará a lo previsto en los Art. 139 y siguientes de la vigente L.O.UA. (7/2002).

Artículo 112.- Obtención de los Sistemas Locales

Se actuará de acuerdo con lo previsto en los Art. 139 y siguientes de la vigente L.O.UA. (7/2002).

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

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



Artículo 113.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. La ejecución de los Sistemas Generales en suelo urbano se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor de las mismas podrán desarrollarse, en general, mediante la redacción de Planes Especiales, a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable, puedan ser incluidos en Planes Parciales.

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 114.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

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

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

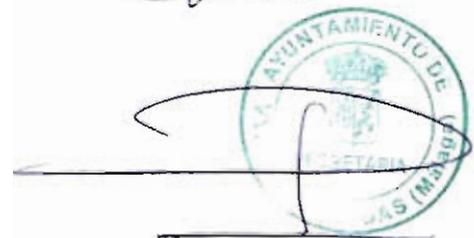
Artículo 115.- Clasificación de los Sistemas

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 Áreas Libres
 - 1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
 - 2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas
 - 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
 - 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)



CAPITULO 2

SISTEMA VIARIO

Artículo 116.- Definición v 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 117.- Sistema General viario (SGV). Definición y Tipos

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

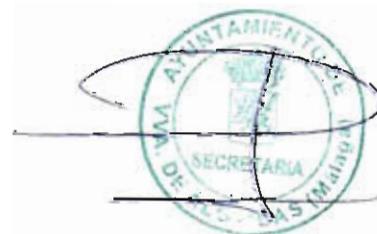
a) Carreteras principales: son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.

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. Están incluidos en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento.

d) Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por

si escasea significación.



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

Artículo 118.- Desarrollo y programación del SGV

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

Artículo 119.- Condiciones de Uso del SGV

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

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

Artículo 120.- Urbanización del SGV

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

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Subsidiaria.



Artículo 121.- Condiciones de Edificación ligadas al SGV

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

2. Las instalaciones que se 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:

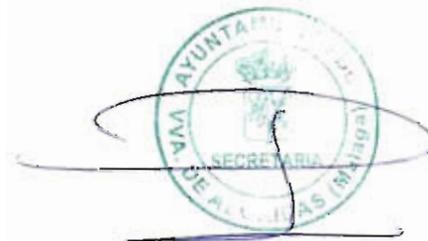
Tipo de edificación: Alineada a vial.

Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueo obligatorio: se retranquearán obligatoriamente de la vía 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 NPM.



Artículo 122.- Zonas de protección del SGV.

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

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

3. Se define una distancia de edificación 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, 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 (Art. 78 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 4 m. del eje de los caminos.

6. Por lo que se refiere al resto de caminos (principales o secundarios) 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. Se prohíbe plantar ningún tipo de especie arbórea (no podrán plantarse olivos) a menos de 5 m. del eje de los caminos.



7. **Las Vías pecuarias** tienen una función de estructurar el territorio como cualquier otro **sistema general** de comunicación , en este caso movimiento de ganados y senderismo, (por eso las recogemos en este artículo) desde la entrada en vigor de **la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y del Reglamento que la desarrolla:**

Art. 39. Clasificación del suelo y modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial.

- 1) **Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección**

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	75,00 m.
Cordeles	37,50 m.
Veredas	20,89 m. (*)
Coladas	6 a 10 m. (*)

(*) según el **Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del municipio de 1977.**

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 sea el asignado por el planeamiento 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.



Artículo 123.- Relación pormenorizada de Vías Pecuarias:

De acuerdo con el **Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias** del Municipio, aprobado por Orden Ministerial de 12.01.1977 y publicado en el BOE de 08.02.1977:

	DENOMINACIÓN	Longitud	Ancho Legal	Superf. Has..
1	VEREDA CAMINO DE ARRIEROS	4.500 m	20,89 m	9,4005
2	COLADA CUEVAS BAJAS A TAPIAS	10.000 m.	6 /10 m	8,0000
3	COLADA PUERTOS AL QUEMADO	9.500 m	6/10 m	7,6000
4	COLADA DEL ENDRINAL	4.500 m	6/10 m	3,6000
5	COLADA VVA. DE TAPIAS.	3.000 m.	6/10 m.	2,4000
	TOTAL	31.500 m		31,0005

Desde la entrada en vigor de la **Ley 3/1995 de Vías Pecuarias** y del Reglamento que la desarrolla: Las vías pecuarias tendrán la consideración de **suelo no urbanizable de especial protección** (Art. 39 del Reglamento).

Artículo 124.- Sistema Local viario (SLV). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos 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.



Artículo 125.- Titularidad v dominio del SLV

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

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

Artículo 126.- Desarrollo v programación del SLV

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

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

Artículo 127.- Condiciones de Uso del SLV

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



Artículo 128.- Urbanización del SLV

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

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

Artículo 129.- Condiciones de edificación del SLV

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



CAPITULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 130.- Definición y Tipos

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

Artículo 131.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

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

Artículo 132.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE

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

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



Artículo 133.- Planeamiento y programación del SGE

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

Artículo 134.- Urbanización del SGE

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

Artículo 135.- 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, asociativo y comercial:

Tipo de Edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 80%.

Edificabilidad: 1 m²t./m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos público: Alineada o 3,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 70%

Edificabilidad: 0,80 m²t/m²s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad: 0,25 m²t/m²s

Altura máxima: 10,00 metros.

Las edificaciones de nichos no sólo estarán limitadas por la ocupación pero no se tendrán en cuenta a efectos de edificabilidad.

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.

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



Artículo 136.- Zonas de protección del SGE

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

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

Artículo 137.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición

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

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

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

Artículo 138.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE

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

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



Artículo 139.- Planeamiento y programación del SLE

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

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

Artículo 140.- Condiciones de Uso del SLE

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

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

Artículo 141.- Urbanización del SLE

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



Artículo 142.- Condiciones de Edificación del SLE

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

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

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





CAPITULO 4

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 143.- Definición v 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 Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 144.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición

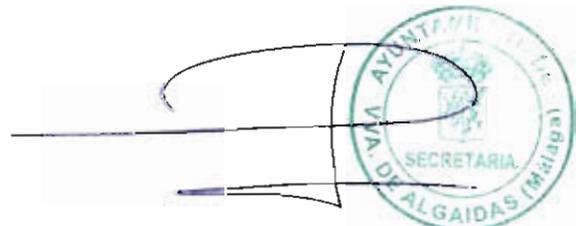
Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafía en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 145.- Planeamiento v programación del SGAL

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

Artículo 146.- Condiciones de Uso del SGAL

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



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

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

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



Artículo 147.- Urbanización del SGAL.

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

Artículo 148.- 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 m²t./m²s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

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



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

Artículo 149.- Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición

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

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

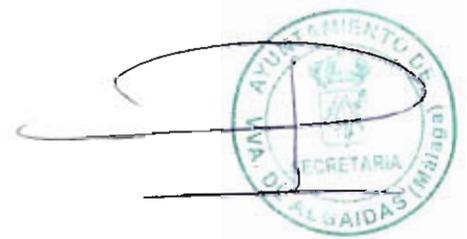
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

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

Artículo 150.- Titularidad y dominio del SLAL

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



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

Artículo 151.- Planeamiento v programación del SLAL

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

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

Artículo 152.- Condiciones de Uso del SLAL

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

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

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

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos cstrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.



Artículo 153.- 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/m²s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

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



CAPITULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 154.- Definición y Tipos

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

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



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

Artículo 155.- Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición

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

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.



Se está en plena fase de mejora con actuaciones como:

- Conexión de la red general de Villanueva de Algaidas con la Bda. de la Parrilla, lo que permite intercambiar suministro de agua desde los puntos donde existe excedentes de agua a los puntos donde el consumo es mayor. Obras realizadas por el Area de Recursos Hidráulicos de la Consejería de Obras Públicas.
- Conexión de la Bda. del Albaicín con la red general de suministro de agua potable, obra que se esta ejecutando con subvenciones de la Diputación Provincial de Málaga.
- Se está en negociaciones de con Oleoliva, S.A., convenio en el que el Ayuntamiento cede el uso de unos pozos de agua salobre a cambio del suministro de agua potable, por parte de Oleoliva S.A., para cubrir los picos de demanda.

Existe un plan para crear una empresa pública de suministro de aguas entre todos los municipios de la comarca norte de Málaga (Cuevas Bajas, Cuevas de San Marcos, Villanueva de Algaidas, Villanueva de Tapia, ...) que gestionaría el suministro de agua mancomunado desde el pantano de Iznajar. Lo que pondría fin definitivamente al problema de suministro de agua potable para consumo domiciliario.

b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

Se ha previsto una reserva para una **Estación Depuradora de Aguas Residuales, EDAR**, de tipo ecológico en la zona de La Huerta, con emplazamiento y dimensiones aún por determinar (condicionado por la solución técnica que en su día se decida).

La planta del EDAR se encuentra actualmente en fase de redacción del proyecto, habiendo contratado la Consejería de Obras Públicas a través del servicio de Recursos Hidráulicos el pasado mes de Septiembre la Redacción del Proyecto y la Ejecución de la Obra. Siendo el propio servicio de Recursos hidráulicos de la Consejería de Obras Públicas el que ha decidido el tipo y tamaño de EDAR.

La obtención del suelo para el **EDAR** será mediante expropiación gestionada por el **Servicio de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas** y su ubicación es la que fijada en estas normas subsidiarias como equipamiento E-28 que es el más adecuado de todo el termino municipal al ser el punto más bajo del cauce del Arroyo Buñolana el punto más bajo de todo el término municipal, intermedio entre el núcleo urbano de Villanueva de Algaidas y la Bda. De la Atalaya.,



Tiene, además, una superficie horizontal de suficientes dimensiones como para admitir el EDAR y posibles ampliaciones.

Los puntos de vertido de los colectores de la red de saneamiento del núcleo principal y de la Bda. De la Atalaya esrtán muy próximos entre sí y muy próximos a la ubicación del EDAR y sí no se han llevado estrictamente hasta la ubicación prevista del EDAR es por poder verter, hasta que este no esté terminado, al arroyo burriana y para no condicionar la opción técnica que se le diera al EDAR. Los colectores necesarios para conectar los puntos actuales de vertido y la EDAR por su muy corta longitud se incluirían en el proyecto de la propia EDAR.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos:

Después del sellado del antiguo vertedero de basuras en el arroyo yeseras actualmente los residuos sólidos se llevan a la planta comarcal de tratamiento de residuos sólidos situada en Archidona. Los neumáticos usados se llevan a la planta de reciclado existente en Antequera y existe en el Polígono industrial una empresa dedicada al reciclado de plásticos usados.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

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

e) Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.



Artículo 156.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI

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

Artículo 157.- Planeamiento y programación del SGI

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

Artículo 158.- Condiciones de Uso del SGI

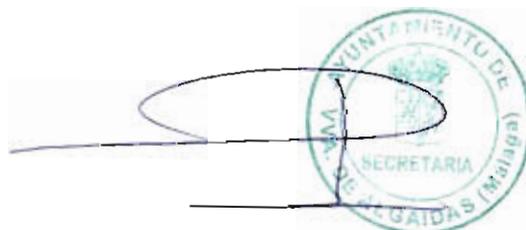
Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 159.- Urbanización y edificación del SGI

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

Artículo 160.- Zonas de protección del SGI

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



A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 y demás legislación conexas vigente.

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

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

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

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados.

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

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



d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

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

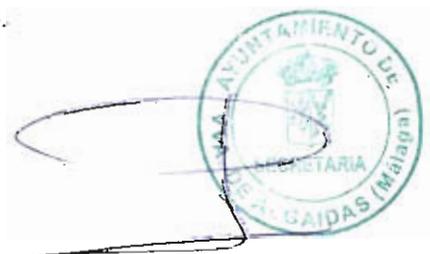
b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (denominados expresamente SGE).

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

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

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

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.



E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/94 de Protección Ambiental cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

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

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

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

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

Artículo 161.- Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición

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

a) Abastecimiento de agua.



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

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

Artículo 162.- Titularidad v dominio del SLI

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

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

Artículo 163.- Planeamiento v programación del SLI

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

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



Artículo 164.- Condiciones de Uso del SLI

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

Artículo 165.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

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



TITULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 1

DISPOSICIONES



Artículo 166.- Ámbito 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 167.- 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 168.- 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. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, sobre "Normas Técnicas para accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía".

3. 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.

4. 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 169.- Vías públicas urbanas de tráfico rodado y 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 7 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 8 m.; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1,5 m. para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 5 m. y un ancho de acerados mínimos de 1.00 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan las NN.SS. (ver plano correspondiente).

4. La pendiente máxima de las vías será del 12 % (siempre que lqa topografía lo permita)..

En cualquier caso prevalecerá la anchura de calles que, como mínimo, fija el plano de alineaciones.

Artículo 170.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

Las vías exclusivamente peatonales se autorizarán en función de los correspondientes Estudios de detalle. En espacios interiores de jardines o privados se establecerá un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.



Artículo 171.- 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 172.- 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 173.- 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. Como parámetro de calidad, el agua para consumo deberá responder a la categoría de al menos “sanitariamente permisible”, de acuerdo con la legislación vigente.

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. Las aguas deberán ser al menos sanitariamente permisibles, y en caso contrario no podrán utilizarse esas aguas sin corrección o tratamiento previo. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Artículo 174.- 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 175.- Distribución.

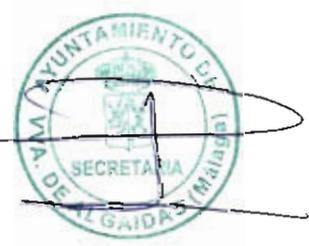
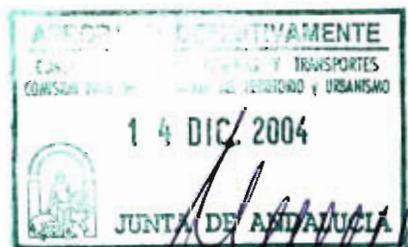
1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

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 176.- 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.

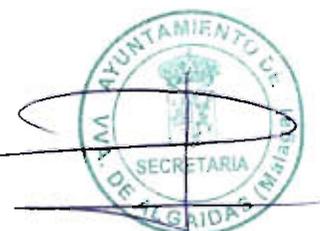
2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

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 absorbedores con ingerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

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



Artículo 177.- Vertido v depuración.

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

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

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

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

a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m²: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

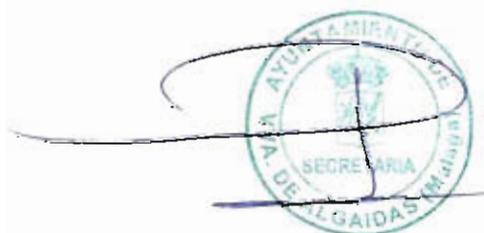
b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

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

5. Se prohíben los pozos negros.

6. Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, 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.



Artículo 178.- Energía eléctrica v 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
- Viario de distribución	15 lux
- Viario local	10 lux

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

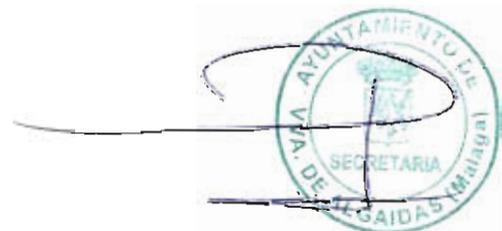
4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

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

Artículo 179.- 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 practican obras.



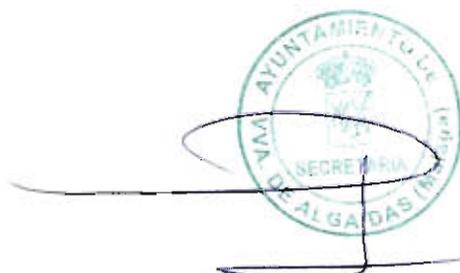
CAPITULO 5

BASURAS

Artículo 180.- 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 el vertedero controlado.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos en general.



CAPITULO 6

OTRAS REDES

Artículo 181.- 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 TÉCNICAS MÍNIMAS

Artículo 182.- 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 183.- 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 8 m, y en los ensanches las de 10 m que recogen los esquemas gráficos. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 184.- Suministro de agua

El agua destinada a consumo humano será potable o al menos sanitariamente permisible, garantizándose 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 185.- 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 un sistema de depuración colectivo para el cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que el sistema elegido no es causa de riesgo de contaminación ambiental.



Artículo 186.- Suministro de energía eléctrica v 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 187.- Basuras

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 188.- 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 189.- Tipos de obras de edificación

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

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

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que 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.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE V.º DE ALGAIIDAS
14 DIC. 2004




i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Artículo 190.- Edificaciones Fuera de Ordenación

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

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

Artículo 191.- Edificaciones Fuera de Ordenanzas

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

2. En éstos se permiten obras de reforma y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales, excepto cuando esté en peligro la estabilidad del edificio.

Artículo 192.- Redacción de Proyectos

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, sobre "Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte de Andalucía" y, en general, con toda la legislación autonómica y nacional vigente.





CAPITULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACION

Artículo 193.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

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

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

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

d) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos 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.

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

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

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

h) Segregación. La segregación de fincas en que existiera 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.



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

j) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

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

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

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

n) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que la desarrollen.

ñ) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2/m^2 s. (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.



o) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela. Se expresa en m². (Metros cuadrados de techo).

p) 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. Habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m².

q) 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.

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

s) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

t) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

u) 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 194.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

1. 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:

D) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.



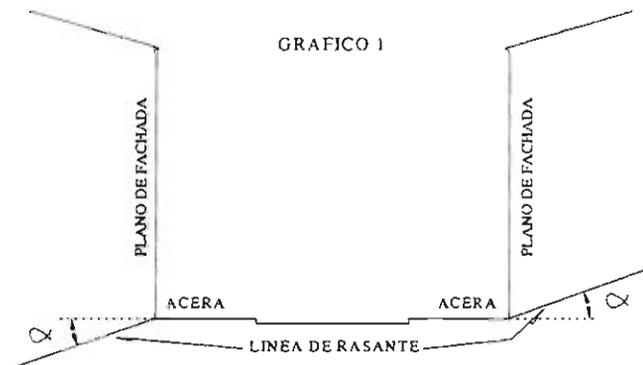
II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

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.

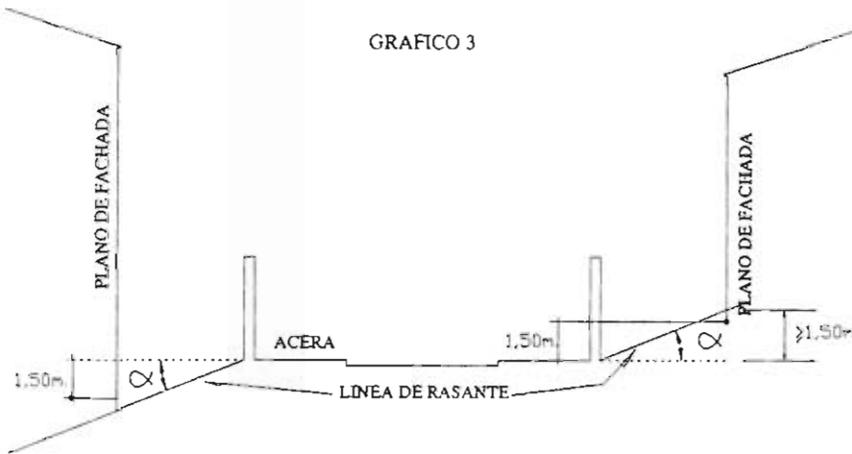
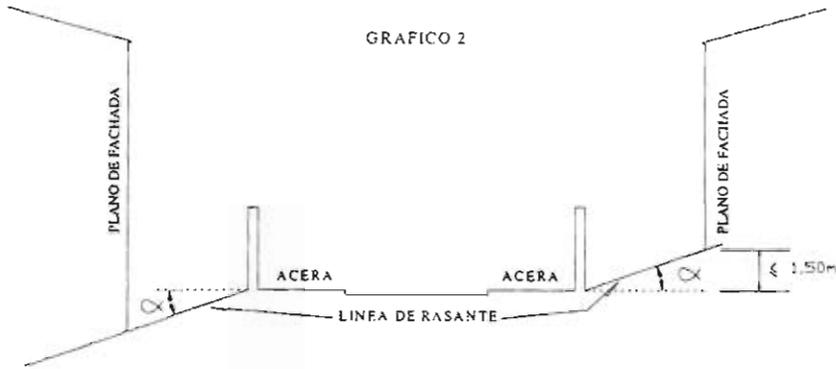
d) Línea de rasante. Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas.

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).

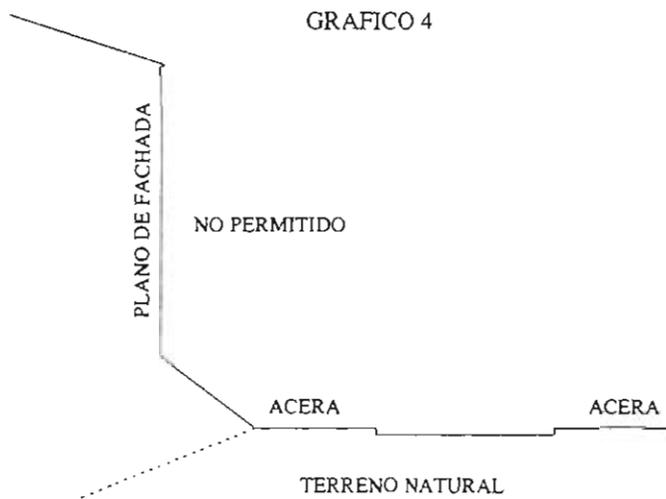


II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual 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).



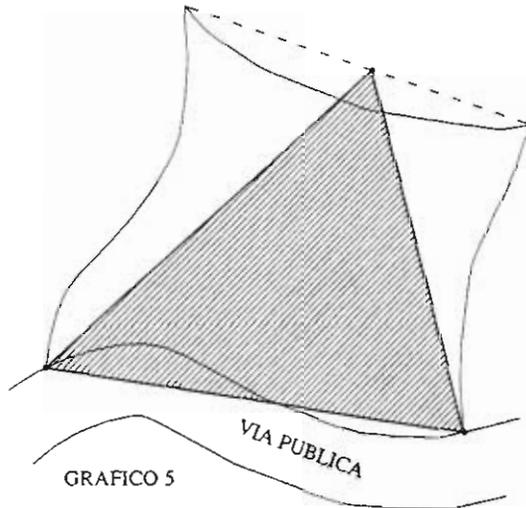


III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).



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)



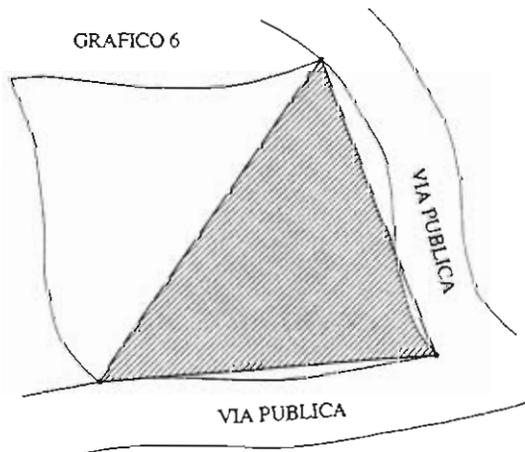
1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

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.

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)



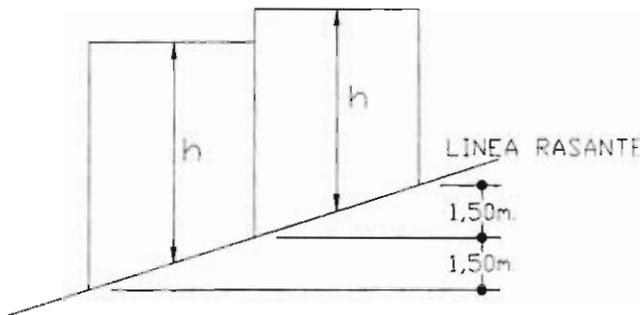
1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

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

3º.- 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).

Gráfico 7



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:

I) 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.

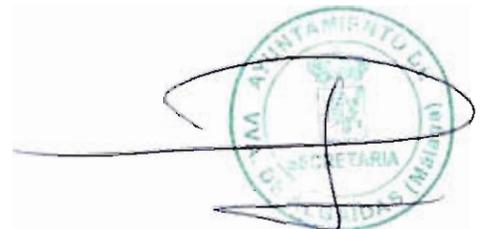
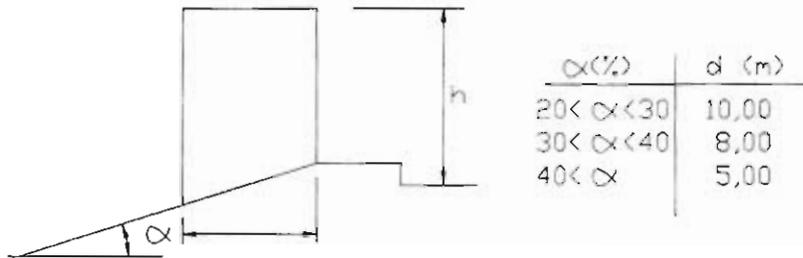


Gráfico 8



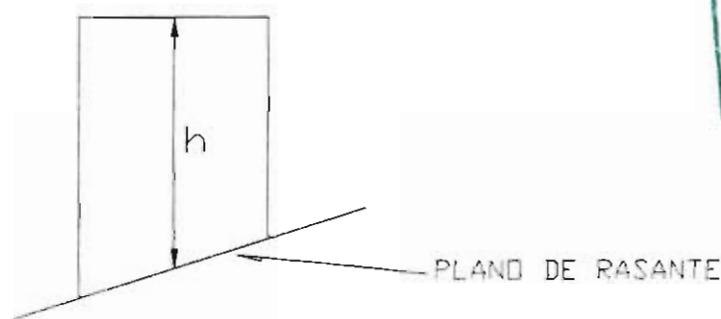
II) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

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.

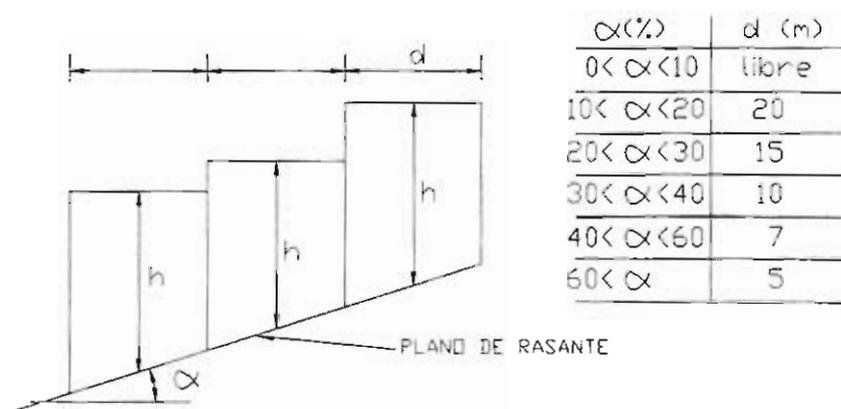
II) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

Gráfico 9



III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta 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).

Gráfico 10



(*) 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.

Gráfico 11



NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 195.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. 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).

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, salvo la regulación de uso residencial bajo cubierta, tal y como se especifica en las ordenanzas N1 y N2 donde se permitirá una planta ático retranqueada 3 m respecto del plano de fachada de calle o contenida en un diedro del 45% formado por la cubierta y el forjado de la 1ª planta. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

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 1,00 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 cierros). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,40 m. para balcones, de 0,60 para vuelos acristalados o terrazas y de 0,80 para el resto. Todos quedarán retranqueados del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial un mínimo de 30cm. Deberán tener un canto inferior a 0,15 m. Tendrán longitud menor, al menos, del 50% de la longitud total de la fachada.



j) Elementos salientes de edificación. Se denominan así 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 ambos 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 dormitorio 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 Mº 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 que excedan los 20 m. de fondo máximo edificable: 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.

Excepcionalmente y para uso comercial, y para un único local, se permite en planta baja un fondo máximo edificable de 30 m.

De acuerdo con el art. 203 se acepta la posibilidad de construir, en ellos, edificaciones de planta baja para garajes, en patios cuya superficie sea superior a 200 m². Los propietarios o promotores podrían vender plazas de aparcamiento, en régimen de propiedad horizontal, nunca parcelas de menos de 90 m². A estos efectos no será de aplicación el fondo máximo edificable, será necesario presentar el correspondiente proyecto.

Para menos de 200 m² sólo se permitirán lavaderos, aseos y cocinas de humo, dejando un patio de luces no menor de 3 x 3 m².

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 196.- 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:

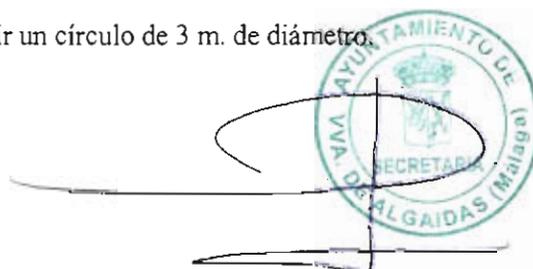
Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m²)	14	16	18	20

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 (m²)	14	16	18	20



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	9,00 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. mínima (m ²)	5	6	8	10



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

VIII) Baño. La superficie mínima del baño será de 4 m² Se podrá inscribir un círculo de 0,80 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 197.- Dimensiones mínimas v condiciones especiales de pasillos v 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 + 2 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta sea, al menos, de 1 m² de superficie, en el caso de iluminarse por la escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta,

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 198.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras 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 séptima parte (1/7) de la superficie útil de la misma.



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 199.- 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 200.- Condiciones de seguridad.

Para edificaciones residenciales de una planta 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.

Artículo 201.- 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-96 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.



MAJ-11-2004



CAPITULO 5

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 202.- 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 2,50 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 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, 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.



-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.

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

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

-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.



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp and extending to the right.



A handwritten signature in blue ink, written over the circular stamp and extending to the left and right.

CAPITULO 6

CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

Artículo 203.- Definición v 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 204.- 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, 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 contemplará los siguientes aspectos:



a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) 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 205.- 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 206.- Medianerías

1. 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 207.- 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. No se permiten fachadas alicatadas de colores chillones o fuertes contrastes, ni uso de piedras naturales en acabados pulidos o abrigantados. Irán preferentemente en caladas o en acabados de ladrillo.

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 208.- 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 209.- Cubiertas

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano. No se permitirá que la chapas galvanizadas sean visibles desde las calles o que reflejen la luz solar y no se permitirá el uso de cubierta de chapa para cubrir habitaciones vivideras (dormitorios, salones-estar, etc.).

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 o acero galvanizado.

Artículo 210.- 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 211.- 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 212.- 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 213.- 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 214.- Elementos superpuestos de fachada

1. Para alturas inferiores a 3 m. se cuidarán muy especialmente las instalaciones, 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 plano de alzado de la fachada donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

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



Artículo 215.- 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.

3. No podrán dejarse sin cerramiento y sin adoptar medidas de seguridad los terrenos o solares colindantes a vías o solares, públicos o privados. Esta medida será especialmente aplicable a aquellos terrenos afectados por peligro de corrimiento de tierras.

Artículo 216.- 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 y en su lugar se plantarán 3 del tipo y en la ubicación que el encargado municipal indique.

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 218.- 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.

Artículo 219.- 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: ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

APARTADO 1: ORDENANZA N1: "SUELO URBANO"

Artículo 220.- 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 están provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente. El uso residencial preferente será el unifamiliar.

Artículo 221.- Condiciones de solar

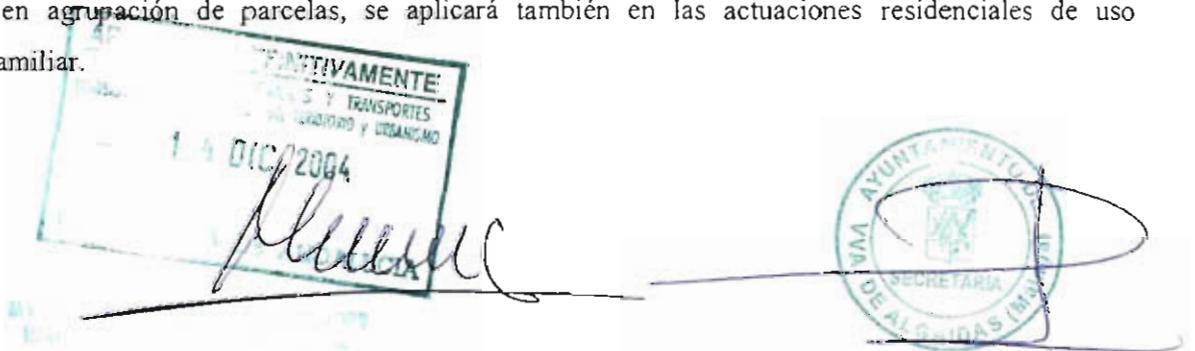
1. Todas las parcelas catastrales urbanas existentes actualmente serán consideradas como edificables, sean cuales fueren sus dimensiones.

2. Todas los solares resultantes de una parcelación o segregación deberán reunir las condiciones de parcela mínima:

- superficie mínima: 90 m².
- Fachada mínima: 6 m.
- Círculo inscribible: de diámetro 6 m.

3. 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.

4. Dichas limitaciones en cuanto no superar una longitud máxima de fachada de 15 m., en agrupación de parcelas, se aplicará también en las actuaciones residenciales de uso unifamiliar.



Artículo 222.- Alineaciones

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.

En las viviendas ubicadas en suelo urbano de ensanche. N2, se permitirá un retranqueo de 2 m. en toda la manzana.

Por su carácter eminentemente rural, en La Parrilla-Herrera y diseminados se permite un retranqueo de 2 m.

**Artículo 223.- Número de Plantas**

1. En general el número máximo de plantas permitido será de 2 (Baja + 1), 7 metros, salvo en calles Granada, Archidona, futura Avd. Cañada Padilla y la calle Constitución (tramo desde c/ Cádiz hasta la antigua plaza de los caídos junto al pasaje de los patos) que será de 3 (Baja + 2).

2. La altura útil máxima en planta baja será de 4 metros.

3. La altura útil máxima en plantas altas será de 3 metros.

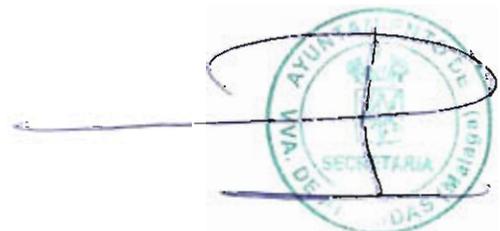
4. La edificación nunca podrá tener más de 10 metros de altura en ninguno de sus puntos interiores ni de sus fachadas tanto si éstas son principales, como posteriores o interiores a patios, excepto en edificios singulares de carácter religioso o cultural y en los áticos.

Artículo 224.- Edificabilidad

1. Tanto en viviendas unifamiliares como plurifamiliares, el fondo máximo edificable será de 30 metros, excepto las dependencias anexas, según el artículo 195 a. _

En casos excepcionales, y en planta baja, cuando el fondo del solar excede, en no más de 3 m., los 30 m. máximo permitido, se podrán edificar hasta el fondo del solar.

2. Siempre que se trate de actuaciones plurifamiliares, los portales y las escaleras comunes no podrán dar acceso a más de cuatro viviendas por planta.



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 228.- Composición de fachadas

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.

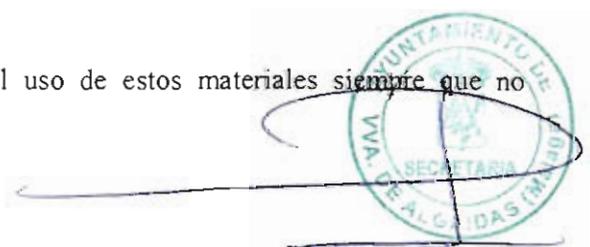
Artículo 229.- Ordenanzas para el uso de los materiales de construcción

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, excepto en pilares y recercados de huecos.
- c) Mampostería o imitación.
- d) Utilización de falsos materiales para imitar el aspecto y acabado de otros distintos.
- e) Utilización de pinturas con tonos demasiado intensos y agresivos. El Ayuntamiento podrá fijar, mediante acuerdo de pleno, el ral de pinturas permitidas.
- 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. 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.

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

Artículo 230.- Condiciones estéticas

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 231.- Condiciones de seguridad

Tanto la solución estructural de muros de carga como otras (hormigón armada, metálica), precisará del correspondiente proyecto redactado por técnico correspondiente de acuerdo con la actual ley de la edificación. Ya sea para obra nueva como para reforma.



APARTADO 2: ORDENANZA N2: "SUELO URBANO DE ENSANCHE"

Artículo 232. Condiciones de Ordenación

Serán de aplicación los mismos artículos de la ordenanza N1, a excepción del artículo 222 "Alineaciones" en el que para las viviendas ubicadas en suelo urbano de ensanche "N2", se permitirá un retranqueo de 2 m en toda la manzana.

En viviendas unifamiliares se permitirá la agrupación de parcelas con una longitud de fachada superior a los 15 m.



APARTADO 3: ORDENANZA NAS: “ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”

Artículo 233. Definición

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Artículo 234. Condiciones de Ordenación

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta es $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s

2. Parcela mínima.

- a) Superficie mínima de parcela: 400 m^2 .
- b) Fachada mínima admisible de parcela: 15 m.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será 40%.

4. Disposición de la superficie edificable.

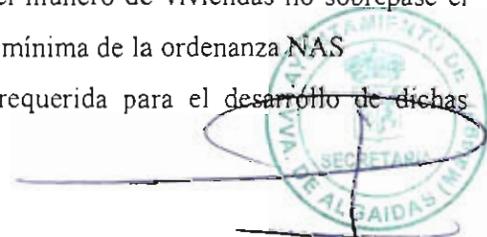
a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en única edificación principal por parcela.

b) No obstante, en casos excepcionales, donde por consistencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza NAS

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será de 500 m^2 .



UNIVERSIDAD DE SEVILLA



Artículo 235. Condiciones de la Edificación**1. Separación a linderos públicos.**

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será de 4 m. En los casos de terrenos con pendiente superior al 50%, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, será de 3 m.

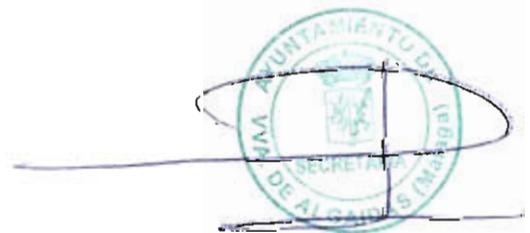
Se permiten las siguientes variantes:

- a) Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.
- b) Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para estas zonas, la altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 223 de las presentes normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbre de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m. de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado, computando a efectos de edificabilidad.



4. Altura libre de Plantas.

Para estas zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Será de aplicación lo reflejado en el artículo 195, apartado e de las presentes normas.

6. Vuelos de cuerpos salientes:

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de Vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

7. Ordenanza de valla.

a) Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

b) Parcelas edificadas:

b.1. Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1. 00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. de dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2 Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2. 10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.



Artículo 236. Condiciones de uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

a) Uso pormenorizado: Residencial, unifamiliar

b) Usos compatibles: Terciario (excepto recreativo, e instalaciones de hostelerías con actividad musical), ~~Equipamiento~~ comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e ~~infraestructuras~~ infraestructuras urbanas.



APARTADO 4: ORDENANZA UI: “ZONA DE USO INDUSTRIAL”**Artículo 237. Definición**

Es el suelo destinado a polígonos industriales.

Artículo 238. Retranqueos de edificaciones y construcciones:

Toda edificación o construcción en las parcelas se alineará respecto del vial a una distancia igual al $\frac{1}{2}$ de la anchura total del vial. Este retranqueo lo cumplirá sobre rasante y bajo rasante, no permitiéndose los cuerpos volados sobre el área retranqueada, que habrá de dedicarse a jardín o aparcamientos, nunca para depósito de materiales o vertidos.

En la zona de retranqueo será obligatorio plantar un árbol cada 80 m².

En las parcelas en esquina confluencia de calles, para mejorar la visibilidad para el tráfico, habrá que achaflanar la esquina del edificio en una longitud de 4 m. respecto de cada vial.

Artículo 239. Anchura de viarios:

La anchura mínima de viarios será de 10 m. de los que 4 m. se destinarán a las aceras, con una anchura mínima de cada acera de 2 m.

Artículo 240. Cerramiento de las parcelas:

Los cerramientos en fachada a vial:

No podrán tener una altura total superior a 2 m. de los que la parte inferior, en una altura de 50 cm. Serán de obra de fábrica. El resto hasta los 2 m. será de tela metálica.

La altura se medirá sobre la rasante de la acera.

Los cerramientos medianeros con otras parcelas tendrán una altura mínima de 2m.

Artículo 241. Edificación en las parcelas:

a) Zona General:

Edificabilidad sobre parcela neta: 1,2 m²/m²s.

Altura: 2 plantas – 10,0 m.

Ocupación: Las plantas bajas no podrán pasar del 80% de la ocupación de la parcela, las plantas primera y segunda no podrán ocupar más del 50% de la parcela.

b) Zona social y comercial:

Edificabilidad sobre parcela neta 0,5 m²/m²s.

Altura: 2 plantas – 8 m.

Ocupación: Las plantas bajas no podrán pasar del 50% de la ocupación de la parcela, la plantas primera no podrá ocupar más del 25% de la parcela.



Artículo 242. Edificaciones concretas :

a) Edificios representativos:

Los destinados a despachos, oficinas, exposición, salas de recepción o conferencias y en general todos los que no se destinen a procesos de fabricación o almacenamiento, se situarán en la fachada de la parcela.

b) Naves de fabricación o almacenaje:

No tienen más limitación que la derivada del volumen edificable y altura antes señalada.

c) Construcciones accesorias:

Se consideran aquí todas las adecuadas para el funcionamiento de la industria, como chimeneas, torres refrigeración, depositos elevados, etc.

d) Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que se justifique su necesidad y respondan a un diseño acertado.

e) Las chimeneas tendrán una altura mínima igual a una vez y media la altura del edificio vecino más alto.

f) Semisótanos y sótanos:

Los semisótanos solo podrán dedicarse a locales de trabajo cuando sus huecos de ventilación al exterior tengan una superficie no inferior a 1/3 de la superficie útil del local. La altura máxima sobre el terreno será de 1,50 m.

Los sótanos no podrán ser destinados en ningún caso a locales de trabajo.

g) Viviendas:

En las parcelas solamente se podrá construir la vivienda destinada al personal de vigilancia o conservación de la industria y la densidad será de una vivienda por parcela. Solo se permitirá vivienda en parcelas de 500 m² o mayor superficie.

Estas viviendas se incluirán en el edificio representativo pero tendrán su entrada independientemente de la de las demás dependencias del mismo.

La superficie construida de la vivienda no podrá exceder de los 120 m².

h) Edificaciones para otros usos:

Estarán permitidas las edificaciones o instalaciones destinadas a garajes, enseñanza obrera o de formación industrial, espectáculos o deportes sin fines lucrativos y discotecas.



i) Patios:

Los patios a los que ventilen, oficinas, viviendas, etc., deberán tener una superficie mínima equivalente a la de un círculo cuyo diámetro sea igual a 1/3 de la altura del patio. La distancia desde cualquier hueco de ventilación a la pared opuesta y, así mismo, las distancias entre paredes cualesquiera del patio no podrá ser nunca inferior a 3 m.

Artículo 243. Condiciones de la edificación :

Se prohíben los elementos estilísticos, así como el falseamiento de los materiales empleados, que deberán presentarse en su verdadero valor.

La superficie de parcela no ocupada por las edificaciones así como los viários interiores, deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastres a los viários del Polígono.

Artículo 244. Condiciones de seguridad frente a incendios:

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 200 m² de superficie construida de nave, y como mínimo habrá un hidrante. Ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normas sectoriales (C.P.I., etc.) que le sean de aplicación.

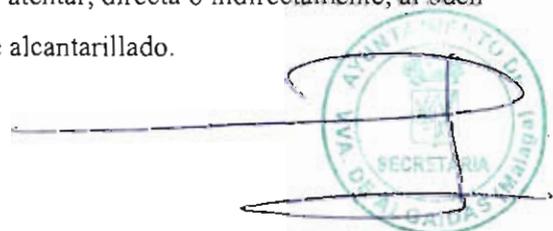
Artículo 245. Vertido de aguas residuales:

Las aguas residuales serán conducidas obligatoriamente a la red general de saneamiento del Polígono de acuerdo con la normativa oficial de conducciones de saneamiento.

Quedan terminantemente prohibida la instalación de pozos negros o pozos filtrantes.

En las parcelas que se destinen a un Uso Industrial se instalarán depuradoras autónomas que garanticen que los vertidos de efluentes, a la red general de saneamiento, no superen los siguientes valores:

- Materias en suspensión: menos de 30 mgs./ litro.
- DBO (20°): menor de 40 mgs./litro.
- Nitrógeno (en iones N): inferior a 10 mgs./litro.
- Ph: comprendido entre 5,5 y 9,5
- Temperatura inferior a 30° C.
- Deberán estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de los materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con los otros efluentes pueden atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.



- Deberá estar desprovisto de compuestos cíclicos hidroxilados y de sus derivados halógenos, así como de detergentes no degradables, y de sólidos que no sean fácilmente disgregables o diluibles.
- Deberá estar desprovisto de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando esta pueda ser utilizada para riego, o que presente dificultad a su depuración completa por los procedimientos usuales.

Artículo 246. Residuos gaseosos:

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kgs. hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de gases nocivos.

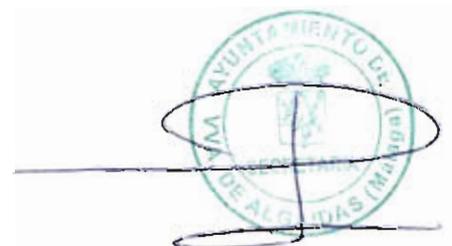
Artículo 247. Ruidos:

En la construcción de las naves que alojen actividades industriales, talleres u otras actividades se deberán utilizar materiales y medidas correctoras que garanticen que los ruidos emitidos al exterior no sobrepasen los 50 decibelios medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

En todos los casos será de aplicación el vigente Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003 de 25 de noviembre (BOJA nº 243 de 18 .12.2003).

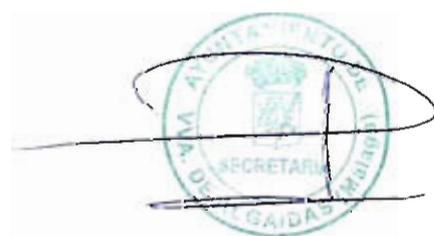
Artículo 248. Suministro de agua.

Con el fin de garantizar que los consumos de agua, de las nuevas empresas o industrias a implantar en los polígonos industriales de nueva creación, se adapten a las posibilidades de suministro de la red general de aguas municipal.. Previo a la solicitud de la licencia de apertura y/o licencia de obras el solicitante deberá aportar certificado de la empresa municipal de aguas de que los consumos previstos de agua pueden ser suministrados por la citada empresa o ente municipal encargado de ello (con este fin, el solicitante, facilitará toda la documentación técnica que justifique fehacientemente los consumos)



Artículo 249. Aglomerantes hidráulicos:

Las plantas de aglomerantes hidráulicos (yeso, cemento y cal) se ubicarán en los suelos industriales del futuro sector URI-3, por ser la más alejada de las áreas residenciales, previa su localización definitiva, se deberá realizar un estudio específico de vientos para evitar la incidencia ambiental por contaminación atmosférica a las zonas urbanas.



SECCION 2: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION U.E

Artículo 250.- 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.

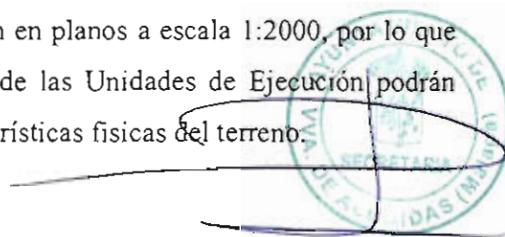
Artículo 251.- Condiciones de Planeamiento

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 252.- Condiciones de Ordenación

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá 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 físicas 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.



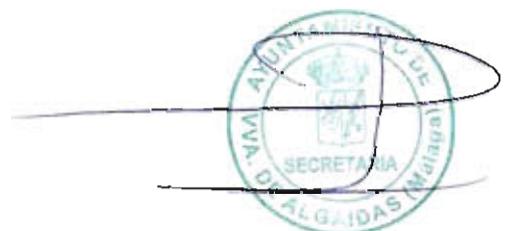
Artículo 253.- Cesiones

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.



TITULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 254.- Planeamiento

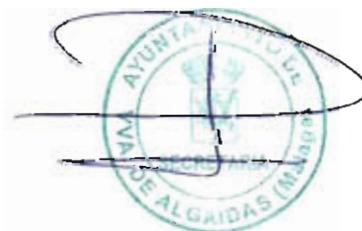
1. El desarrollo de estas NN.SS. se realizará en el suelo apto para ser urbanizado a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en estas NN.SS., debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

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 255.- 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.



Artículo 256.- 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 según lo previsto en la vigente L.O.U.A. 7/2002, Artº. 34.

Asimismo, se permiten las construcciones señaladas en el artº. 60 L.S. (anterior Ley del Suelo del año 97), hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 257.- 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.

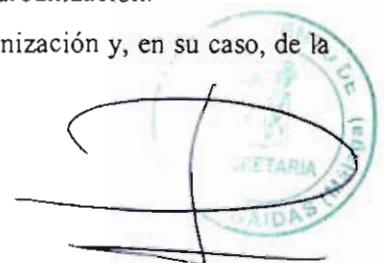
2. En estas Normas Subsidiarias se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 258.- Determinaciones de los Planes Parciales

Se atenderá a lo previsto al respecto en la L.O.U.A.

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

Artículo 259.- Modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias

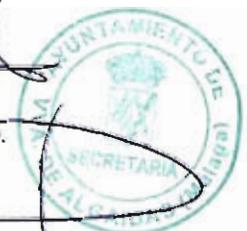
Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, justificándose detalladamente las razones de dicha 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 260.- 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 15, de la L.O.U.A (7/2002) 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.:

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



CAPITULO 2**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO****Artículo 261.- Ordenanzas de Aplicación**

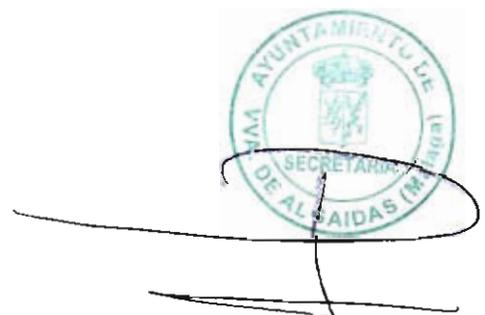
1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano.
2. Se tenderá en los sectores: clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.
3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación 6.4.
4. Se podrán implantar en dichos sectores los usos para talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean los marcados en estas Normas Subsidiarias como compatibles con el uso residencial.

Artículo 262.- Condiciones mínimas de parcelación

1. La parcela mínima edificable será de 90 m². (*)
2. La fachada mínima de las parcelas será de 6 m.
3. El círculo inscribible será de diámetro 6 m.
4. Acceso mediante calle totalmente urbanizada.



(*) Esta superficie se puede reducir a 50 m² y la fachada mínima a 5 m. cuando el solar se destine a cochera para maquinaria agrícola.



TITULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 263.- Definición v 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.

En cualquier caso se estará a lo previsto en el Art. 46 y Art. 50.B de la L.O.U.A. (7/2002.)



Artículo 264.- Categorías v Delimitación

De acuerdo con el Art. 46 de la L.O.U.A. (7/2002.)

1. El suelo no urbanizable se divide en cuatro categorías

- a) Suelo no urbanizable natural o rural (NUC).
- b) Suelo no urbanizable protegido (NUPE), en el que distinguimos tres categorías:
 - b.1) Complejo ribereño de interés ambiental (RA).
 - b.2) Espacio de Protección Forestal (PF).
Manchas de arbolado restos del antiguo bosque mediterráneo existentes en el termino municipal
 - b.3) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (Za, ,....)..
- c) Vías Pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NUEP).
- d) Suelo no urbanizable del Habitat Rural Diseminado

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 de Territorio a escala 1:10.000 6 1:25.000.

**Artículo 265.- Actuaciones en el suelo no urbanizable**

Deberán ajustarse al Art. 50.B. de la vigente L.O.U.A. (7/2002)

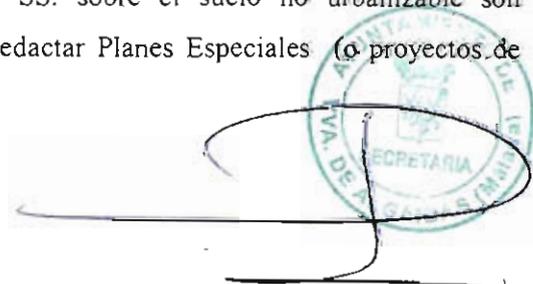
Las áreas de suelo no urbanizable de estas NN. SS., podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios del modelo territorial elegido en estas NN. SS.

Se permitirán todas aquellas recogidas en el Art. 52 de la vigente L.O.U.A. (7/2002) y en su caso requerirán un Proyecto de Actuación o Plan Especial, de acuerdo con el Art. 42 de la vigente L.O.U.A. (7/2002.):

Artículo 266.- Condiciones de planeamiento

Se regula de acuerdo con el Art. 42 y 43 de la vigente LO.U.A. (7/2002).

1. Las determinaciones de las NN. SS. sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales (o proyectos de Actuación) 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.

Y cumpliendo lo previsto al respecto en los Art. 50.B, Art. 52 y Art. 57 de la



Artículo 267.- Parcelación y segregaciones

Se harán de acuerdo con en el Art. 52 de la vigente L.O.U.A. (7/2002.):

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 registrar la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 268.- Condiciones de Urbanización

Requerirán un Proyecto de Actuación o Plan Especial, de acuerdo con el Art. 42 de la la vigente L.O.U.A. (7/2002.):

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 269.- Usos Dominantes y Complementarios

Quedan regulados por el Art. 50.B y el Art. 52 de la vigente L.O.U.A. (7/2002.).

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 270.- Usos Compatibles

Quedan regulados por los Art. 50 y el Art. 52 de la vigente L.O.U.A. (7/2002.) y requerirán Proyecto de Actuación o Plan Especial, según el Art. 42 .

1. En el suelo no urbanizable común (NUC) 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. Deberán estar alejadas más de 1.000 m. de cualquier edificación residencial y más de 2.000 m. de los Núcleos Urbanos de Villanueva de Algaidas, Bda. de la Atalaya y Bda. de la Parrilla.

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.

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 1.000 metros de cualquier edificación residencial.

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) 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.

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.

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) 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.

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.

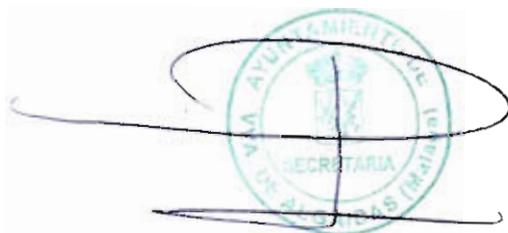
6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km. de los núcleos de población y a más de 1.000 m.de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico con juntamente con el Proyecto. No 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. Plantas Eólicas para la producción de electricidad ecológica:

13. 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 o Proyecto de Actuación, de acuerdo con el Art. 42 de la vigente L.O.U.A. (7/2002), en el que, entre otros extremos, se contemplen los siguientes aspectos:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- a) 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.

14. Cualquier instalación para la producción ecológica de energía (biomasa, ..etc).

Artículo 271.- Usos Incompatibles

De acuerdo con lo recogido en el Art. 50.B. y el Art. 52 de la vigente L.O.U.A. (7/2002)

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 272.- Usos en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial

De acuerdo con lo recogido en el Art. 50.B y Art. 52.2. de la vigente L.O.U.A. (7/2002)

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 273.- Concesión de Licencia para actos en el Suelo No Urbanizable.

1. En los Terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- A) Las obras o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, extractivas o análogas a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Ni estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por las Normas Subsidiarias Municipales y por los planes especiales.
- B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estando expresamente permitidas por las Normas Subsidiarias Municipales o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencia de:
- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
 - d) Las características propias de los ambitos del Habitat Rural Diseminado.
 - e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A. (Ley 7/2002) para actuaciones de interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Las actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2) En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de nuevos asentamientos.



Artículo 274.- Concepto de Nuevos Asentamientos.

- 1) El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como hábitat natural o rural.
- 2) A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza del suelo.

Artículo 275.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de Nuevos Asentamientos.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un nuevo asentamiento, 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 276.- Condiciones objetivas con 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 realizados 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 siguientes 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, inapropiado 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 respecto a vías 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 las 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 (cárteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, radio, internet,...).

Artículo 277.- 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 nuevo asentamiento serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en estas NN.SS.

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Subsidiarias, según tipo 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 Subsidiarias y según tipos de suelo.
- c) 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.
- d) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones de las Normas Subsidiarias, el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 278.- Tipos de Edificación.

En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse las edificaciones y construcciones previstas en el art. 52. de la LOUA (Ley 7/2002).

Artículo 279.- Construcciones realizadas como consecuencia del normal desarrollo de las explotaciones agrícolas o ganaderas de la finca.

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 que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- d) Establos, residencias y criaderos de animales.
- e) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- f) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

Artículo 280.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución v el mantenimiento de las infraestructuras v los servicios, dotaciones v equipamientos públicos.

- 1) Se incluyen en este concepto aquellas instalaciones 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 vinculadas al mantenimiento de las Obras Públicas tales como los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de la conservación y explotación de Carreteras u otras obras públicas.
- 3) Servicios: Se incluyen entre otras las instalaciones ligadas al servicio de los usuarios de las carreteras reguladas por la legislación sectorial correspondiente
- 4) Condiciones de edificación: se aplican las que sean necesarias según sus características funcionales, sin fijar una parcela mínima ni condiciones de ocupación guiándose por criterios objetivos de la necesidad de las instalaciones precisas para el destino al que se dedican.

Artículo 281.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

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 municipal para tales construcciones precisará de la tramitación y aprobación previa del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según proceda, conforme a lo dispuesto en los art. 42 y 43 de la LOUA (Ley 7/2002).



3. La utilidad Pública o interés Social 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. 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.

5. Además de las anteriores construcciones se podrán considerar de interés Público y Social las siguientes:

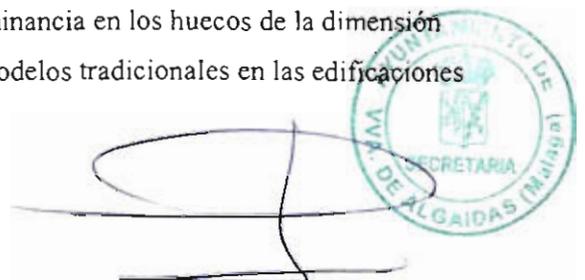
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos.
- Equipamientos recreativos.
- Construcciones de hostelería y hoteles.
- Cementerios.
- Hospitales.
- Industriales no considerados en apartados anteriores en medio rural.
- Plantas de producción de energía ecológica (solar, eólica, biomasa, etc.).



En cada caso, dependiendo de los requisitos funcionales de la actividad, se estudiarán las condiciones de edificabilidad debiéndose mantener una proporcionalidad entre el uso previsto y superficie de la parcela vinculada, estimándose como parámetros aconsejables un 20% de ocupación máxima, dos plantas de altura y planta sótano.

La planta sótano deberá estar enterrada totalmente en el 60% de su perímetro. Los cerramientos exteriores se chaparán con piedra del terreno y la altura máxima será de 3,50 m.

Condiciones estéticas: La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas, cubierta tradicional de teja árabe envejecida, carpintería exterior de madera o materiales que imiten a la misma, predominancia en los huecos de la dimensión vertical sobre la horizontal y cerrajería basada en modelos tradicionales en las edificaciones del municipio.



Artículo 282.- Vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

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 esta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones requerirán de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 283.- Tipos de suelo.

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable se divide en cuatro tipos, según las características del término municipal:

c) Suelo no urbanizable natural o rural (NUC).

- Secano.
- Regadío.

d) Suelo no urbanizable protegido (NUPE), en el que distinguimos tres categorías:

b.1) Complejo ribereño de interés ambiental (RA).

b.2) Espacio de Protección Forestal (PF).

Manchas de arbolado restos del antiguo bosque mediterráneo existentes en el término municipal

b.3) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (NUPA,).

c) Vías Pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NUEP).

d) Suelo no urbanizable del Habitat Rural Diseminado: Su regulación queda pospuesta a la aprobación del Reglamento que desarrolle la L.O.U.A.

Artículo 284.- Suelo no urbanizable natural o rural.

Se considera suelo no urbanizable natural rural a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con dicha calificación y según lo establecido en los apartados f), h), j), y k) del art. 46.1 de la L.O.U.A.



Artículo 285.- 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, integrándose en el entorno y adaptándose a la topografía del terreno.



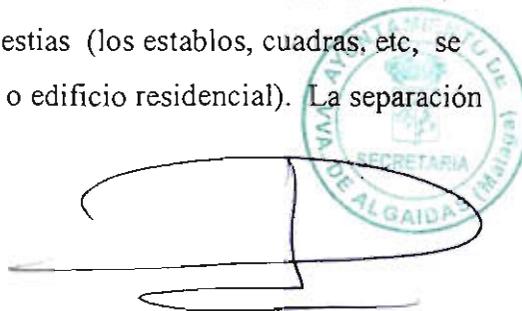


CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 286.- 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 2,6 ml. 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 de energía solar, biomasa, etc.)
4. Las casetas dedicadas al almacenaje de aperos de labranza tendrán un máximo de 20 m². de superficie construida, el alfeizar de las ventanas estará a 2 m. de la rasante del suelo (interior y exterior) . El resto de las instalaciones anejas de más de 20 m², tales como almacenes de maquinaria agrícola, construcciones que se dediquen 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 la definida en el Catastro de Rustica vigente en la fecha de Aprobación provisional de estas Normas que tiene carácter normativo al conceder la Licencia o aquella que estuviera dividida con anterioridad a la Aprobación provisional y pueda demostrarse mediante documento público, debiendo demostrar el peticionario de licencia su condición de agricultor o ganadero según la legislación vigente.
 - b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 50 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias (los establos, cuadras, etc. se separarán 500 m. de cualquier vivienda o edificio residencial). La separación mínima a linderos será de 10 m.



- c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela. La altura máxima de la edificación será de 4 m. con un máximo de una planta.
- d) 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.
- e) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- f) El alfeizar de las ventanas estará, como mínimo, a 2 m. de la rasante del suelo (interior y exterior)

Artículo 287.- Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos v los invernaderos comerciales.

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 3 m.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 5 m.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos, delimitando la zona a ocupar.



Artículo 288.- Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias v criaderos de animales.

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. La parcela mínima se fija en 10.000 m².
3. La ocupación máxima de parcela será del 20% de la superficie de la misma.
4. La Altura máxima: 7,00 m. o dos plantas.
5. Separación a linderos públicos o privados: 20,00 m.
6. Separación a otras edificaciones residenciales no menor de 500 m.(hoteles, albergues, viviendas de uso permanente o temporal, etc....).

Las instalaciones contarán con plantación vegetal dispuesta de modo que las proteja de impacto visual desde núcleos de población, carreteras y caminos municipales.



Artículo. 289.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda familiar vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

Las condiciones para vivienda familiar vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca son las establecidas en la LOUA.

a) Condiciones estéticas: La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas: La edificación a realizar será del tipo tradicional, con paredes exteriores encaladas, cubierta tradicional de teja arabe, envejecida, carpintería exterior de madera o materiales que imiten a la misma, predominancia en los huecos de la dimensión vertical sobre la horizontal y cerrajería basada en modelos tradicionales en las edificaciones del Municipio.

Se deberá presentar documentación gráfica que defina exactamente todos los parámetros anteriores y suscrito por técnico competente (de acuerdo con la L.O.E.), debiendo proveerse los aparcamientos en el interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 50 m² de edificación.

Queda permitida la restauración, ampliación y modernización de los cortijos y viviendas existentes, para el uso reglamentado en este artículo, siempre que se cumplan las condiciones de edificación anteriores, con independencia de la parcela mínima

Artículo 290.- Suelo no urbanizable del Habitat Rural Diseminado.

Se estará a lo que desarrolle el Reglamento de la L.O.U.A. en su día.

Se permitirán las obras de reforma, consolidación y ampliación necesarias para cumplir las ordenanzas de salubridad y seguridad que se puedan dar con licencia directa (no alterando substancialmente la edificación existente).



CAPITULO 5**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.****Artículo 291.- Complejos ribereños de Interes Ambiental (RA).**

1. Se identifican bajo esta calificación aquellos espacios articulados por riberas y cauces que conservan en parte la vegetación característica del bosque galería y/o vegetación ripícola, lo que actúa como hito paisajístico en la estructura del territorio y cumplen una función fundamental de proteger los bordes del cauce de la erosión.
2. Se considera como espacio protegido el grafiado en el plano correspondiente con un mínimo de 10 m. en cada margen, medidos desde el centro del cauce.
3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - a) La tala de los arboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
 - c) Las piscifactorias y similares.
 - d) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
 - e) Instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
 - f) Construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - g) Cualquier tipo de edificación
 - h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
 - i) Los usos residenciales no ligados a la explotación entretenimiento de la obra pública o guardería.
 - j) Las instalaciones de entretenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
 - k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
 - l) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces



4. Se considera usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- La poda de árboles integrada en labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el organismo competente.
 - Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
 - Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y Albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión.
 - La vivienda familiar tradicional existente, admitiéndose las obras de reforma y ampliación máxima de 25 m², cumpliéndose las condiciones establecidas en el Art. que regula las condiciones generales estéticas, con independencia de la superficie de parcela.

Artículo 292.- Espacios de protección forestal (PF).

- Constituyen esta categoría de protección espacios, con utilización y/o **vocación principalmente forestal**, habitualmente pequeñas agrupaciones de encinas o chaparros y almencines, restos de los primitivos bosques mediterráneos, en los que la cubierta forestal cumple y debe de cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.
- En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
 - Los parques de atracción.
 - Aeropuertos y helipuertos.
 - Viviendas aisladas de nueva planta.
 - Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.



3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes,
- a) La poda de arboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
 - c) Las adecuaciones naturistas y recreativas y los parques naturales.
 - d) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.
 - e) La construcción de instalaciones hoteleras y los usos turísticos, recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
 - f) Las viviendas familiares aisladas tradicionales existentes ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. Se admite una ampliación máxima de 25 m².
 - g) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
 - h) Plantas de producción de energía eólica.

Así mismo se permiten las actividades extractivas que estén ya implantadas antes de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 293.- Vías Pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NUEP).

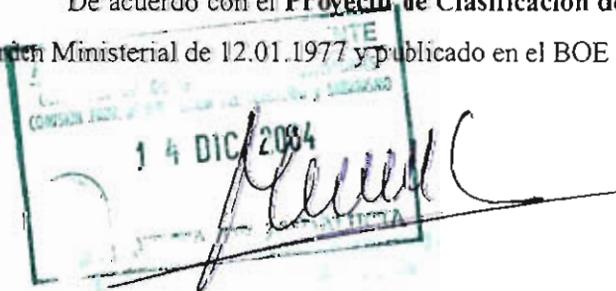
Se regulará de acuerdo con el **Reglamento de Vías Pecuarias** (Decreto 155/1998 de 21 de julio) de la Comunidad Autónoma de Andalucía (publicado en el BOJA nº 87 de 04/08/1998), que desarrolla la **Ley 3/1995 de Vías Pecuarias**.

De acuerdo con el **Reglamento** que la desarrolla:

Art. 39. Clasificación del suelo y modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial.

- 1) **Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección**

De acuerdo con el **Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias** del Municipio, aprobado por Orden Ministerial de 12.01.1977 y publicado en el BOE de 08.02.1977:



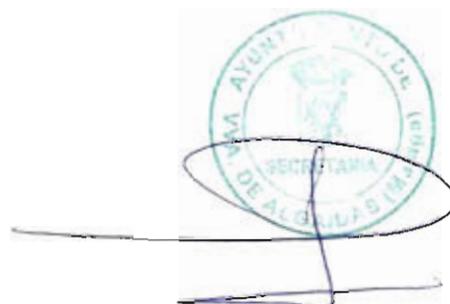
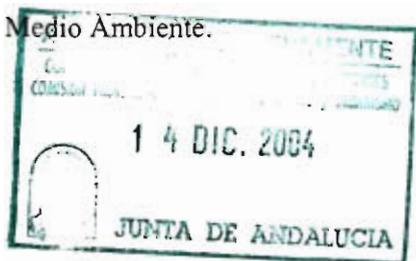
	DENOMINACIÓN	Longitud	Ancho Legal	Superf. Has..
1	VEREDA CAMINO DE ARRIEROS	4.500 m	20,89 m	9,4005
2	COLADA CUEVAS BAJAS A TAPIAS	10.000 m.	6 /10 m	8,0000
3	COLADA PUERTOS AL QUEMADO	9.500 m	6/10 m	7,6000
4	COLADA DEL ENDRINAL	4.500 m	6/10 m	3,6000
5	COLADA VVA. DE TAPIAS.	3.000 m.	6/10 m.	2,4000
	TOTAL	31.500 m		31,0005

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

Para desafectar el tramo, incluido en suelo urbano de la Bda. Herrera – La Parrilla, de la Colada de Cuevas Bajas a Tapias se crea un trazado alternativo a dicho tramo:

TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE ALGAIDAS	
POBLACIÓN	HERRERA – LA PARRILLA
ACTUACION	Desafectación Via Pecuaria en Suelo Urbano.
OBJETO ACTUACIÓN	Trazado alternativo a la Colada C.B. a Tapias
OBTENCIÓN SUELO	Los previstos en la L.O.U.A. 7/2002
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO
ANCHURA DEL VIAL	8 m.
Sup. Actuación (aprox.)	7.100 m ²

Mientras no se resuelva la modificación de trazado planteado la unidad de ejecución UE-4 Herrera-La Parrilla mantendrá el trazado actual de vía pecuaria., cualquier actuación dentro de la unidad de ejecución deberá recabar informe de la Consejería de Medio Ambiente. Así mismo cualquier actuación en los Equipamientos E-35 y E-36, la Cooperativa Ntra. Señora de Gracia y las Areas libres existentes en la Bda. de la Parrilla deberán contar con el informe previo de la Consejería de Medio Ambiente.



CAPITULO 6

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Artículo 294.- Definición v Tipos

1. El Patrimonio Histórico se compone de todos los bienes de la cultura que se hallen dentro del término municipal y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico ó técnico.
2. A estos efectos, se definen los siguientes bienes del patrimonio:
 - a) Se entiende por Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, así como los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.
 - b) El Patrimonio Arquitectónico está formado por aquellos bienes inmuebles de relevante interés histórico, artístico, estético, social o técnico considerando aspectos de calidad de diseño y construcción.
 - c) Forman parte del Patrimonio Etnográfico los bienes muebles o inmuebles que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del municipio en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.
3. Las presentes Normas Subsidiarias recoge y delimita todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y muestras del patrimonio etnográfico conocidos en el municipio, estableciéndose una zonificación y unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos. Se adjunta Cuadro Resumen del Patrimonio Histórico.
4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones.



A continuación reflejamos un cuadro-resumen del Patrimonio Histórico Municipal catalogado. Los yacimientos arqueológicos los representamos con números arábigos (1 a 14); los hallazgos aislados se definen por un triángulo acompañado de una letra mayúscula; a los bienes etnográficos les asignamos la letra E seguido de una numeración romana (I a III) y a los bienes arquitectónicos les asignamos una numeración romana (I a XIII) (ver planos Adjuntos).



**CUADRO-RESUMEN PATRIMONIO HISTÓRICO:
ARQUEOLÓGICO, ETNOGRÁFICO Y ARQUITECTÓNICO**

Nº	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	INSCRIPCIÓN CGPHA
1	ISLA PAVANA	ROMANO	SI
2	CERRO PAVANA	CALCOLÍTICO, BRONCE	SI
3	LA ATALAYA-2	ROMANO	SI
4	CERRO DE LA ATALAYA	CALCOLÍTICO, BRONCE	SI
5	LA ATALAYA-1	ROMANO	SI
6	CONJUNTO RUPESTRE	MEDIEVAL (MOZÁRABE)	SI
7	RECINTO FORTIF. C. DE LA VILLETA	CALCOLÍTICO, BRONCE	SI
8	YAC. ROMANO DE LA VILLETA	ROMANO	SI
9	TALLER LÍTICO DE LA VILLETA	CALCOLÍTICO, BRONCE	SI
10	ZAMARRA	ROMANO	SI
11	CAMINO DEL ALBAICÍN	MEDIEVAL, MODERNA	
12	REBOLLO	MEDIEVAL, MODERNA	
13	LAS LADERAS	MEDIEVAL, MODERNA	
14	CAMINO DE ENTREDICHO	ROMANO	SI
15	LOS PANDERONES	CALCOLÍTICO	
16	LOS MAJAMARES	MODERNA CONTEMPORÁNEA	
EI	C. DE LA RINCONA A LA ATALAYA	MEDIEVAL, MODERNA	SI
EII	CANTERA LA GALEOTA	MODERNA	SI
EIII	LAS YESERAS	INDETERMINADA	SI
I	CONVENTO DE SAN FRANCISCO	MODERNA	SI
II	PUENTE DEL A. DEL BEBEDERO	MEDIEVAL, MODERNA	SI
III	MOLINO DEL PITO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	SI
IV	MOLINO AGUILAR	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	SI
V	MOLINO DEL PUENTE LOS PATOS	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	SI
VI	PUENTE DE LOS PATOS	CONTEMPORÁNEA	SI
VII	ERMITA	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	SI
VIII	CHIMENEA N.S.º DE LA ASCENSIÓN	CONTEMPORÁNEA	SI
IX	CHIMENEA	CONTEMPORÁNEA	SI
X	CHIMENEA C/GRANADA	CONTEMPORÁNEA	SI
XI	CHIMENEA N.S.º DEL CARMEN	CONTEMPORÁNEA	SI
XII	ERMITA DEL ALBAICÍN	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	SI
XIII	ERMITA N.S.º DEL SOCORRO	MODERNA	SI

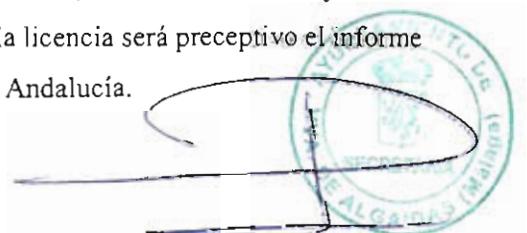


SECCION 1: PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 295.- Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPA)

1. Ambito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas 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. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA.

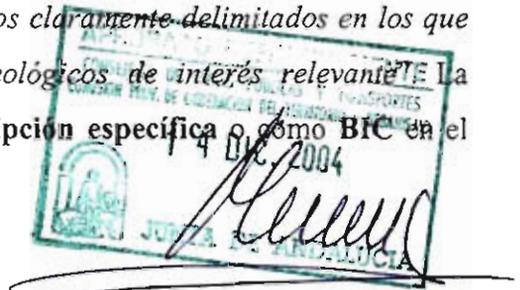
Los criterios empleados en la zonificación arqueológica de los yacimientos han sido los siguientes:

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO-A.

En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos emergentes (declarados o no BIC), sujetos o no a investigación científica, siendo conveniente establecer para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

En este apartado se incluyen los **Monumentos de relevante interés arqueológico**, definidos en el art. 27.1 de la Ley 1/1991, así como las denominadas **Zonas Arqueológicas** (art. 27.5): *“Son Zonas Arqueológicas aquellos espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante”*. La protección podrá llevarse a cabo a través de su **inscripción específica** o como **BIC** en el CGPHA.



ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO-B.

Previo a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierra en las zonas con esta catalogación, es preciso un informe arqueológico negativo, para lo que se recurrirá a la realización de sondeos.

Estos sondeos tienen carácter de actividad arqueológica preventiva y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre la materia. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía la preceptiva solicitud junto a los documentos a que se refiere el Título III del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.



Es el equivalente aproximado a la **Zona de Servidumbre Arqueológica**, recogida en el art. 48.1 de la Ley 1/1991: “...*aquellos espacios claramente determinados en que se presume fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias*”. Su protección podrá llevarse a cabo a través de su **inscripción genérica** en el CGPHA.

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO-C.

Zona de vigilancia o control arqueológico de movimientos de tierra. Se aplicará exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento.

En las zonas catalogadas con este tipo se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios competentes de la Junta de Andalucía.

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.

Artículo 296.- Normativa Arqueológica General

1.- En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y zonificados (**A**), se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

2.- En los suelos en que existen yacimientos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (**B**), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultado negativo (informe arqueológico negativo).



3.- En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la presencia de restos enterrados y ocultos (C), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificatorio, o cualesquiera otros que impliquen movimientos de tierra (salvo labores agrícolas de carácter tradicional) como abancalamiento, apertura de zanjas, arado profundo, etc., tendrá que darse el supuesto nº 2.

4.- Cuando no existan yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia, la Corporación Municipal tomará las medidas suficientes que garanticen la protección del mismo, de acuerdo con los apartados 1, 2 y 3 y la legislación vigente.

5.- No obstante lo anterior, y dado el carácter abierto del catálogo de yacimientos arqueológicos aportado en este informe, se entenderán incorporados a éste cualquier vestigio y/o yacimiento arqueológico que pudiera ponerse de manifiesto, en cuyo caso el Ayuntamiento recabará la ayuda técnica necesaria para su inclusión en el mismo, si es pertinente.

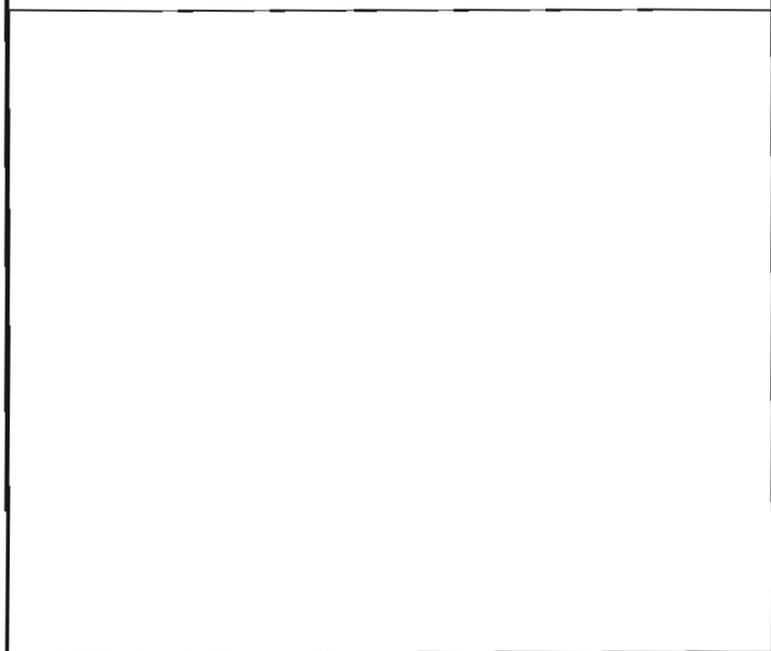
6.- En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arqueológico:



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 1
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: ISLA PAVANA		TOPONIMIA: ISLA PAVANA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 395
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: CALIZA CON SÍLEX	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: CONGLOMERADOS, GRAVAS, ARENAS, ARCILLAS, DEL CUATERNARIO	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: TERRAZA M.D. ARROYO	VISIBILIDAD: ESCASA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CARRIL DESDE CARRETERA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE BURRIANA
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2000	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA. TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, C. COMÚN (ÁNFORAS)		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: B-C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:	
VARIOS		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 369.490/4.118.380
2. 369.570/4.118.485
3. 369.680/4.118.375
4. 369.600/4.118.305
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

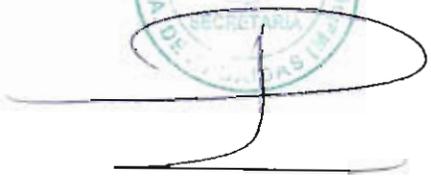
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

DEFINITIVAMENTE
DE LAS PROBAS DE TIPOLOGÍA
COMISIÓN PROV. DE INVESTIGACIÓN DEL TERCER Y CUARTO

14 DIC. 2004



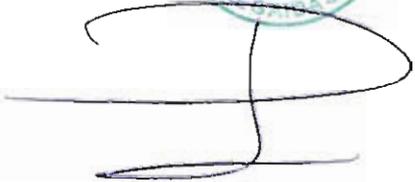
AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE ALGAIIDAS
SECRETARÍA

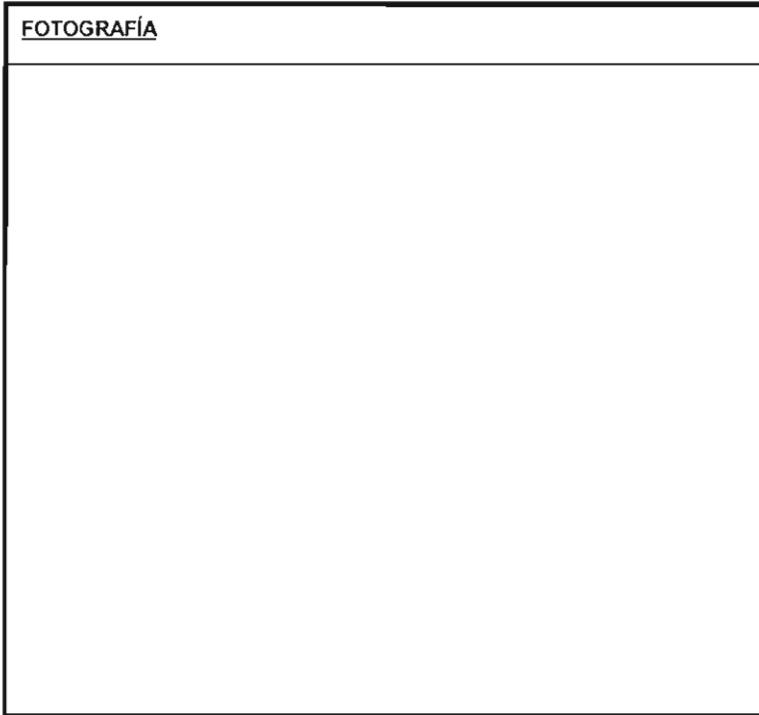


CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 2
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: CERRO PAVANA		TOPONIMIA: ISLA PAVANA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 527
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: MONTE BAJO	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: INDETERMINADO
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LOMA DESTACADA DEL ENTORNO	VISIBILIDAD: MUY BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: A PIE DESDE CARRETERA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA:
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2000	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: ÚTILES EN SÍLEX	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: ALINEACIONES DE MUROS INSINUADAS, GRAN MURO DESMORONADO, TRES LÁMINAS DE SÍLEX		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: CALCOLÍTICO, BRONCE	<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: B-C</u>	
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:	
VARIOS: NO APRECIAMOS RESTOS CERÁMICOS. DIFÍCIL VISUALIZACIÓN SUPERFICIAL		

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
 14 DIC 2004
 JUNTA DE AYUNTAMIENTO





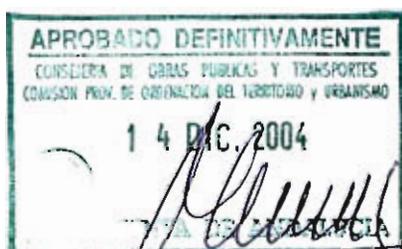


COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

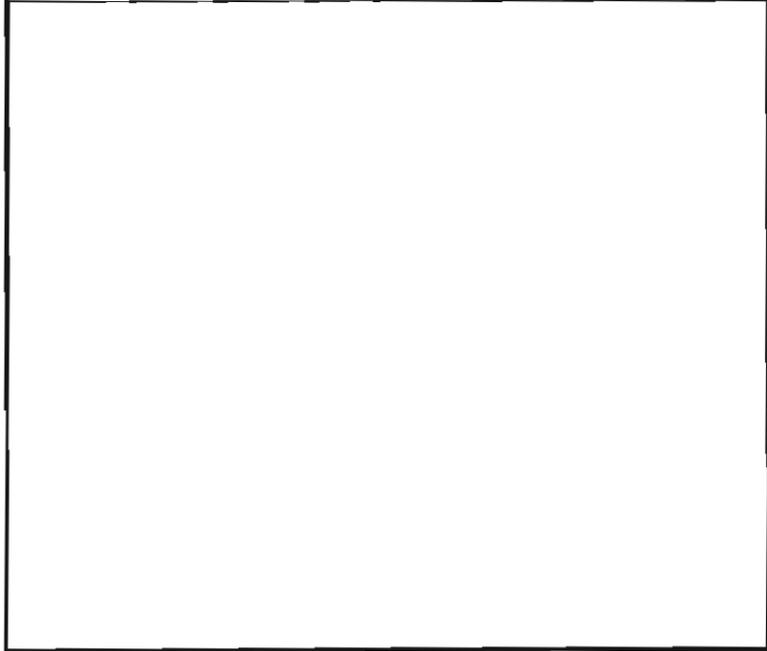
1.	370.150/4.118.550
2.	370.280/4.118.555
3.	370.195/4.118.405
4.	370.155/4.118.420
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIDAS		Hoja nº 3
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: LA ATALAYA-2		TOPONIMIA: LA ATALAYA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 525
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: CONGLOMERADOS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: ¿ASENTAMIENTO, NECRÓPOLIS?
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE	VISIBILIDAD: NORMAL	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CARRETERA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA:
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1986	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA (TSH)	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CARRETERA, TÉGULAS, C. COMÚN, TSH, TSI		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(POZO, 1986)	
VARIOS		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 370.665/4.118.485
2. 370.760/4.118.610
3. 370.850/4.118.475
4. 370.760/4.118.400
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISION DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DESARROLLO
14 DIC 2004
[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]


CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 4
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: CERRO DE LA ATALAYA		TOPONIMIA: LA ATALAYA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 576
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: CALIZAS, ARENISCAS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: MONTE BAJO	PROPIEDAD:	TIPO DE YACIMIENTO: CANTERA, ASENTAMIENTO, TALLER LÍTICO
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: CERRO DESTACADO DEL ENTORNO	VISIBILIDAD: MUY BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA, URBANO
ACCESOS: A PIE DESDE LA BARRIADA DE LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA:
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1988	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA A MANO, SÍLEX	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: RESTOS CERÁMICOS A MANO (ESCASOS) Y LÍTICOS		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: CALCOLÍTICO, BRONCE		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(POZO, 1986)	
VARIOS: EN LADERA SUR CANTERA DE PIEDRAS DE MOLINO Y CERÁMICAS		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

- 1. 370.760/4.118.225
- 2. 370.820/4.118.315
- 3. 370.960/4.118.195
- 4. 370.930/4.118.150
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS
 COMISION PROV. DE ORDENACION DE TERRITORIO Y URBANISMO
14 DIC 2004
 JUNTA DE AYUNTAMIENTO

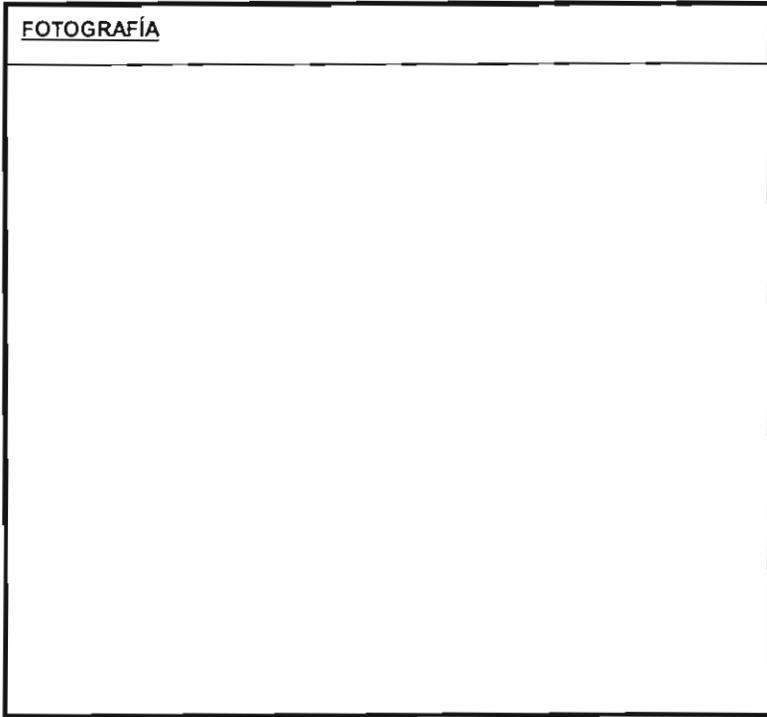
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

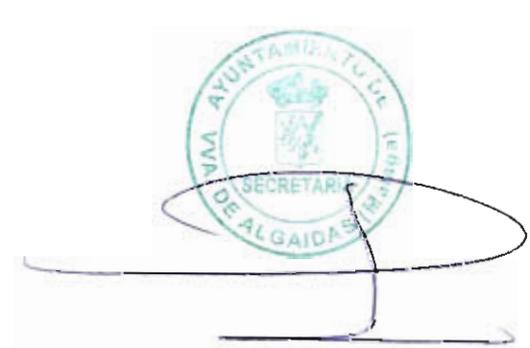
CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 5
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: LA ATALAYA-1		TOPONIMIA: LA GOLETA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 445
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: CONGLOMERADOS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE NECRÓPOLIS
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE	VISIBILIDAD: NORMAL	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: A PIE DESDE CARRETERA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE BURRIANA
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1986	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA (TSH)	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, EXPOLIO, TÉGULAS, LADRILLOS, C. COMÚN, TSH		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: B-C
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(POZO, 1986)	
VARIOS: ALGUNOS FRAGMENTOS DE TIPOLOGÍA MEDIEVAL, RESTOS ÓSEOS		





COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1.	370.770/4.117.740
2.	370.865/4.117.740
3.	370.890/4.117.650
4.	370.790/4.117.570
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 6
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: CONJUNTO RUPESTRE		TOPONIMIA: LA VILLETA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 450
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: ARENISCAS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: MONTE BAJO	PROPIEDAD: PÚBLICA	TIPO DE YACIMIENTO: CUEVAS EXCAVADAS EN LA ROCA
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: CORTADO ROCOSO	VISIBILIDAD: NORMAL	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR ANTIGUO CAMINO DE LA RINCONA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DEL BEBEDERO
FECHA DOCUMENTACIÓN: DE ANTIGUO	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: IGLESIA RUPESTRE	CONSERVACIÓN: REGULAR
OBSERVACIONES: IGLESIA Y CELDA EREMÍTICA		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: LIMPIEZA, SUPRESIÓN DE CAL, HUMOS Y GRAFITOS EN PAREDES		
SECUENCIA CULTURAL: MEDIEVAL (MOZÁRABE)	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: A	
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(PUERTAS TRICAS, 1987; 1989)	
VARIOS		







FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

- 1. 371.060/4.117.500
- 2. 371.110/4.117.510
- 3. 371.130/4.117.480
- 4. 371.060/4.117.475
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

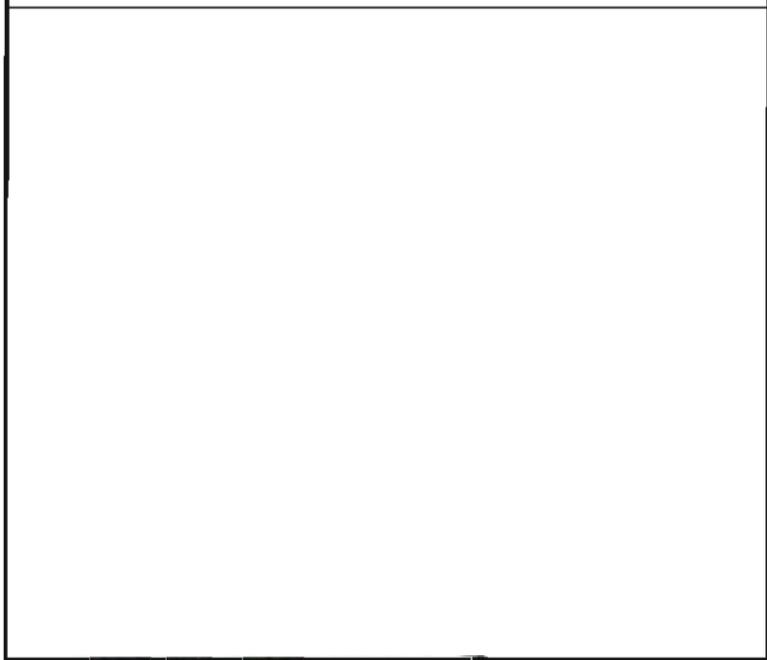
COMPARTIVAMENTE
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y ORGANIZACIÓN
14 DIC. 2004
[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE ALGAIDAS
SECRETARÍA
[Handwritten signature]

CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 7
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: RECINTO FORTIFICADO DEL CERRO DE LA VILLETA		TOPONIMIA: LA VILLETA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 533
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: ARENISCAS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: MONTE BAJO	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: ASENTAMIENTO (R. FORTIFICADO)
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: CERRO DESTACADO DEL ENTORNO	VISIBILIDAD: MUY BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR ANTIGUO CAMINO DE LA RINCONA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA: ARROYO
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1988	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA A MANO	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: DOBLE RECINTO DE PIEDRAS IRREGULARES UNIDAS A SECO		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: LIMPIEZA, CONSOLIDACIÓN PARAMENTOS DERRUIDOS		
SECUENCIA CULTURAL: CALCOLÍTICO, BRONCE		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: A-B-C
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(POZO, 1986; RUIZ SOMAVILLA, RECIO RUIZ, 1988)	
VARIOS		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

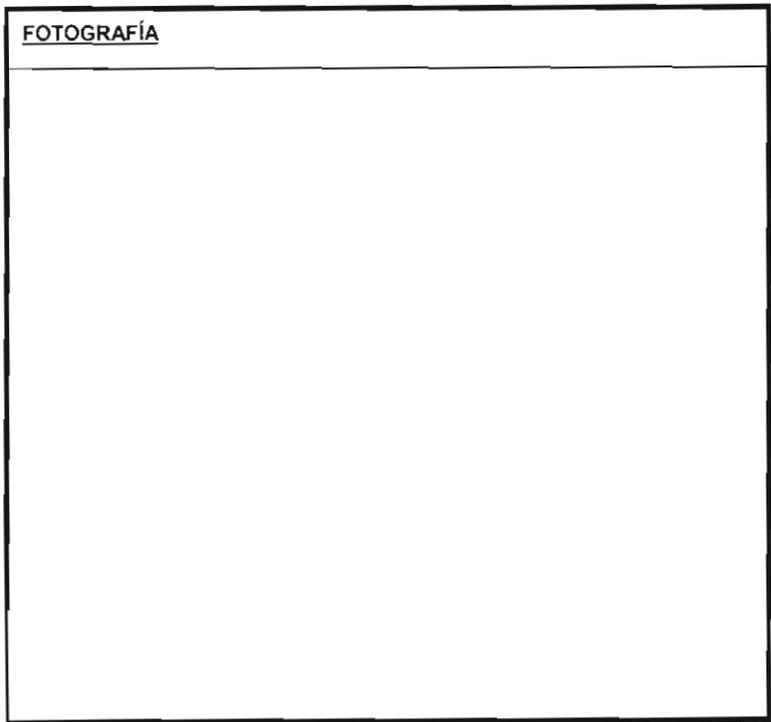
1. 371.390/4.117.570
2. 371.460/4.117.580
3. 371.475/4.117.550
4. 371.400/4.117.500
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

APROBADO DEPOSITIVAMENTE
CONSULTA DE OBRAS, PLANES Y PROYECTOS
COMISION PARA EL DISEÑO DEL TERRITORIO Y URBANISMO
14 DIC 2004
JUNTA DE ANDALUCIA



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 8
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: YACIMIENTO ROMANO DE LA VILLETA		TOPONIMIA: LA VILLETA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.): 500
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: ARENISCAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: INDETERMINADO
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: A PIE POR CAMINO DE LA RINCONA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA: ARROYO
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1988	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, TÉGULAS, CERÁMICA COMÚN		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: B-C
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(RUIZ SOMAVILLA, RECIO RUIZ, 1988)	
VARIOS		





COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

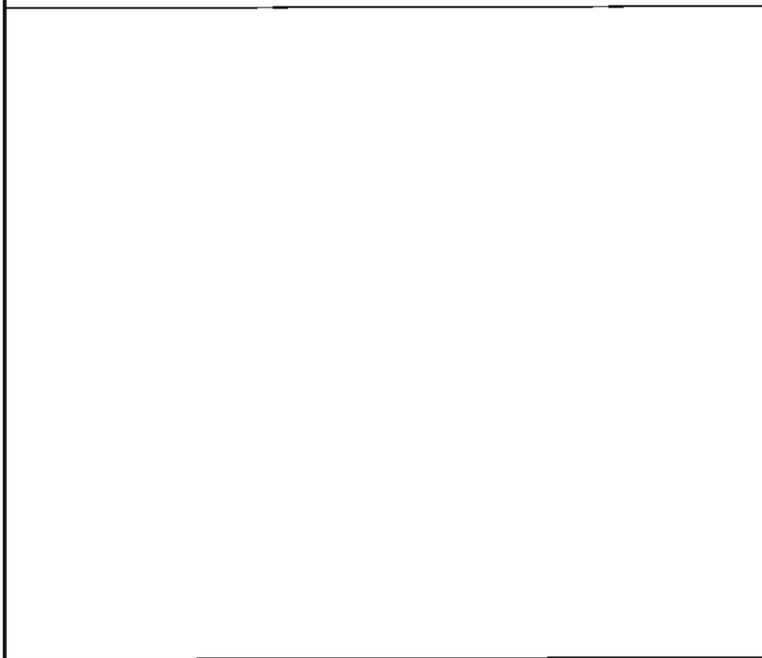
1.	371.270/4.117.575
2.	371.350/4.117.565
3.	371.340/4.117.475
4.	371.265/4.117.500
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 9
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: TALLER LÍTICO DE LA VILLETA		TOPONIMIA: LA VILLETA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 1-4		COTA (S.N.M.):
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: ARENISCAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS, DEL MIOCENO-PLIOCENO	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: TALLER LITICO
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: A PIE POR CAMINO DE LA RINCONA A LA ATALAYA		PUNTOS DE AGUA:
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1988	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: ÚTILES LÍTICOS	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, NÚCLEOS, LASCAS, LÁMINAS (SÍLEX), PULIMENTOS (HACHA, MOLETAS)		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: CALCOLÍTICO, BRONCE		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(RUIZ SOMAVILLA, RECIO RUIZ, 1988)	
VARIOS		



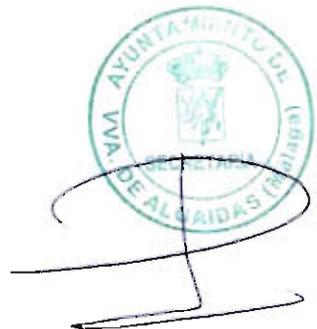
FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 371.040/4.117.550
2. 371.110/4.117.630
3. 371.170/4.117.645
4. 371.220/4.117.675
5. 371.410/4.117.690
6. 371.460/4.117.580
7. 371.475/4.117.550
8. 371.400/4.117.500
9. 371.390/4.117.360
10. 371.070/4.117.450
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

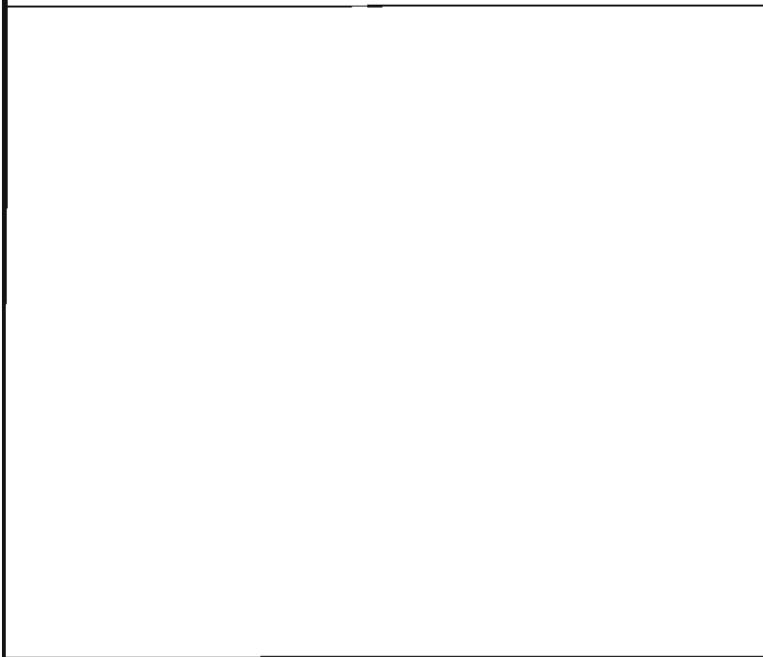
APROBADO EN CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL
14 D.C. 2004
MAYORALDADO DE VILLANUEVA DE ALGAIIDAS (Sevilla)
BAJILARDO



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 10
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: ZAMARRA		TOPONIMIA: HUERTAS DEL HARÉN
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 2-4		COTA (S.N.M.): 555
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y NECRÓPOLIS
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LOMA DESCENDENTE	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CAMINO DE ARCHIDONA A CUEVAS ALTAS		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE LAS LOBERAS
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1986	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA (TSH, TSC)	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CARRETERA, ABUNDANTES TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, C. COMÚN, TSH, TSC, SUELO DE OPUS SIGNINUM		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA. PROTECCIÓN INTEGRAL SUELO DE OPUS SIGNINUM		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO	<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: A, B, C</u>	
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(POZO, 1986)	
VARIOS: ALGUNOS RESTOS ÓSEOS HUMANOS EN SUPERFICIE		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 381.170/4.114.220
2. 381.320/4.114.085
3. 381.260/4.113.945
4. 381.120/4.113.990
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

DEFINITIVAMENTE
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
CONSEJO REGULADOR DE LA TOPOGRAFÍA Y ORDENAMIENTO
14 DIC 2004
JUNTA DE ENGENIEROS

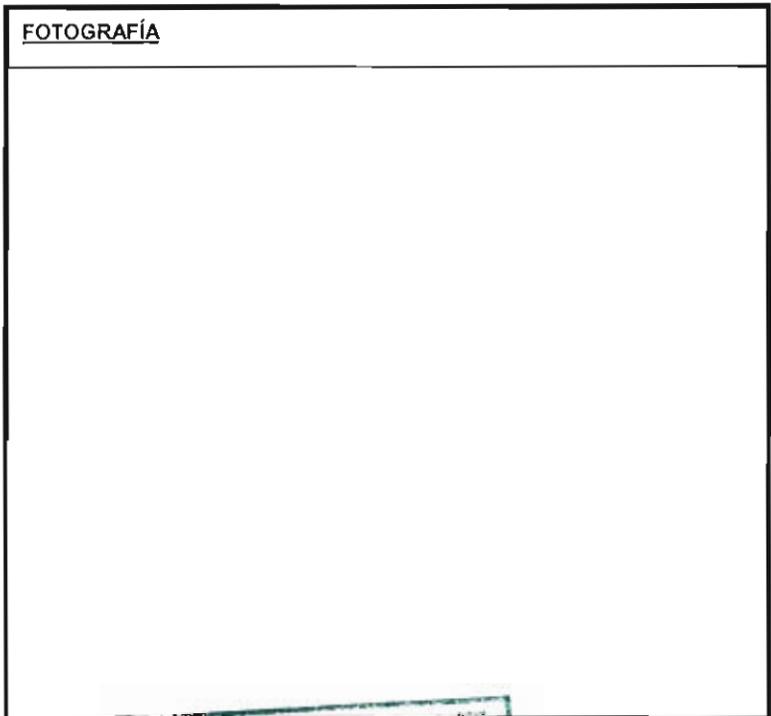


AYUNTAMIENTO DE
VILLANUEVA DE ALGAIIDAS (HUELVA)
SECRETARÍA



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIDAS		Hoja nº 10
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: ZAMARRA		TOPONIMIA: HUERTAS DEL HARÉN
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007		(1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 2-4
COTA (S.N.M.): 555		
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y NECRÓPOLIS
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LOMA DESCENDENTE	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CAMINO DE ARCHIDONA A CUEVAS ALTAS		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE LAS LOBERAS
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 1986	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA (TSH, TSC)	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CARRETERA, ABUNDANTES TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, C. COMÚN, TSH, TSC, SUELO DE OPUS SIGNINUM		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA. PROTECCIÓN INTEGRAL SUELO DE OPUS SIGNINUM		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: A, B, C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: -(POZO, 1986)	
VARIOS: ALGUNOS RESTOS ÓSEOS HUMANOS EN SUPERFICIE		





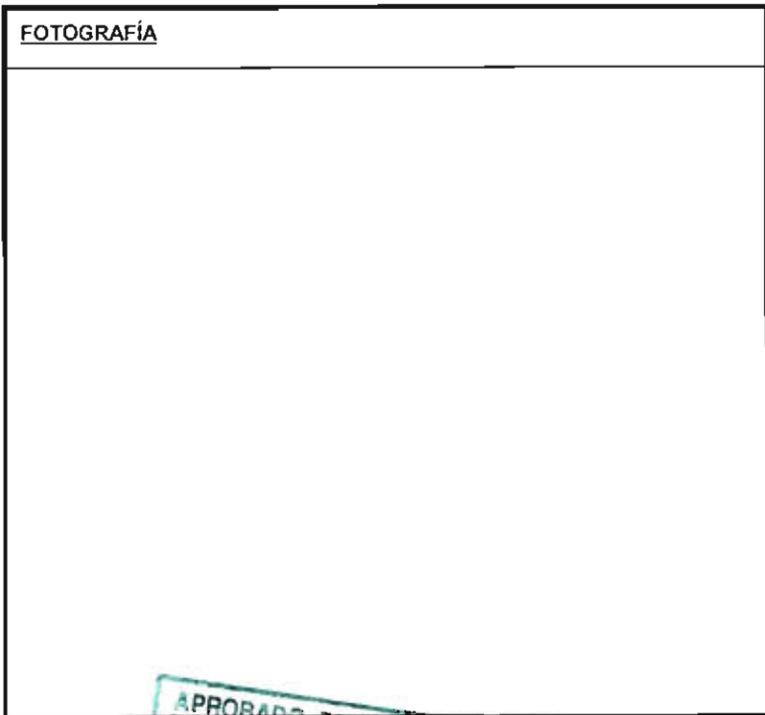
COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1.	373.825/4.117.200
2.	373.890/4.117.305
3.	374.080/4.117.250
4.	374.160/4.117.045
5.	374.130/4.117000
6.	374.040/4.117.000
7.	373.930/4.117.050
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 11
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: CAMINO DEL ALBAICIN		TOPONIMIA: EL ALBAICIN
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 2-4		COTA (S.N.M.): 655
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE	VISIBILIDAD: NORMAL	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CAMINO DEL ALBAICIN		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE TAMAYO
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2000	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA MEDIEVAL	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CAMINOS, C. COMÚN Y VIDRIADA		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: MEDIEVAL, MODERNA		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C
INSCRIPCIÓN EN CGPHA:	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:	
VARIOS: MAYOR REPRESENTACIÓN DE C. MODERNA		





COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1.	374.770/4.115.350
2.	374.880/4.115.355
3.	374.890/4.115.235
4.	374.810/4.115.225
5.	374.760/4.115.245
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
14 DIC 2004
[Handwritten Signature]
AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE ALGAIIDAS

[Handwritten Signature]

CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 12
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: REBOLLO		TOPONIMIA: REBOLLO
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007		(1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 2-4
		COTA (S.N.M.): 645
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: SECANO	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CAMINO DEL ALBAICIN		PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE TAMAYO
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2000	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA MEDIEVAL	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CARRIL, C. COMÚN Y VIDRIADA		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: MEDIEVAL, MODERNA		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA:	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:	
VARIOS: MAYOR REPRESENTACIÓN DE C. MODERNA		



FOTOGRAFÍA



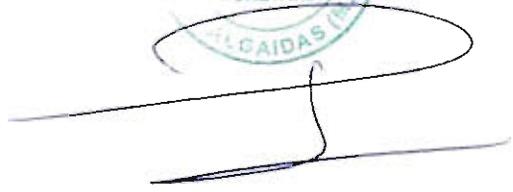
COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 374.685/4.115.020
2. 374.720/4.115.085
3. 374.805/4.115.065
4. 374.770/4.115.030
5. 374.780/4.114.980
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
14 DIC. 2004



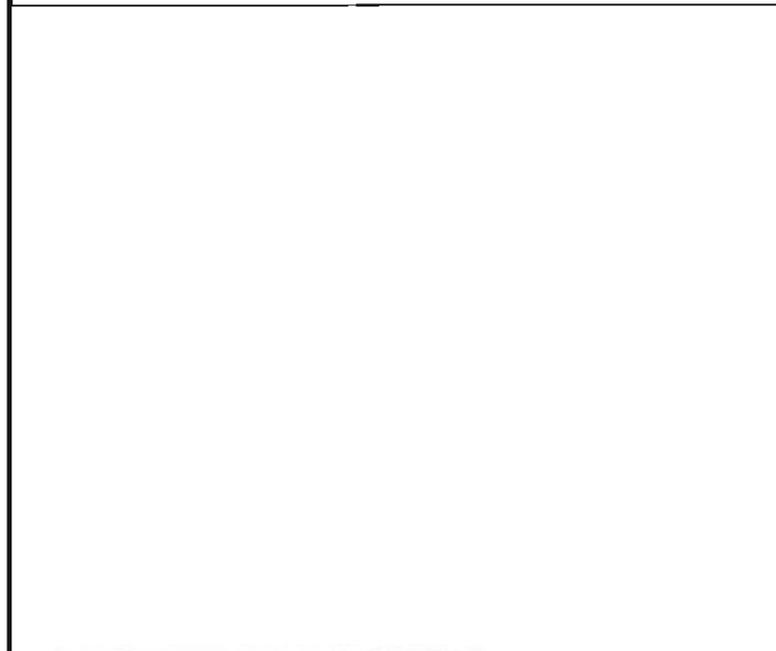
AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE ALGAIIDAS
SECRETARIA



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 13
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: LAS LADERAS		TOPONIMIA: LAS LADERAS
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 2-4		COTA (S.N.M.): 685
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SOBRE ARROYO	VISIBILIDAD: NORMAL	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CARRIL DESDE CAMINO DE TAMAYO		PUNTOS DE AGUA: MANANTIAL
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2000	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA MEDIEVAL	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, DIVERSOS RESTOS CERÁMICOS		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: MEDIEVAL, MODERNA		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA:	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:	
VARIOS		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 375.250/4.115.330
2. 375.380/4.115.325
3. 375.320/4.115.280
4. 375.220/4.115.290
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

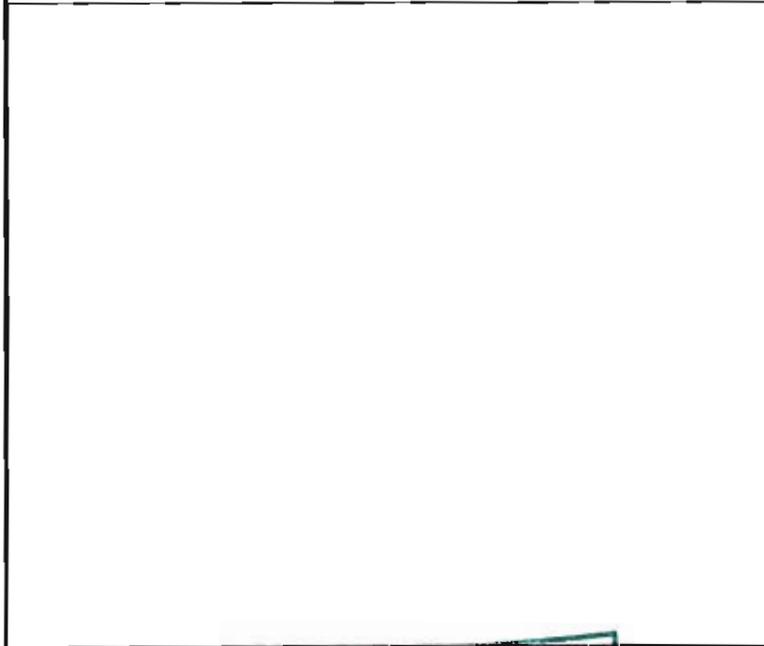
RECIBIDO
14 DIC 2004
[Handwritten signature]



CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 14
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: CAMINO DE ENTREDICHO		TOPONIMIA: LA LAGUNA
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.024 (1:10.000), HOJA Nº: (1.024), 4-1		COTA (S.N.M.): 750
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE	VISIBILIDAD: NORMAL	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA, SERRANO
ACCESOS: POR CARRETERA MA.-214		PUNTOS DE AGUA: ANTIGUA LAGUNA
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2000	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA (TSC)	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CAMINO, CARRETERA, TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, C. COMÚN, TSC		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: ROMANO		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C
INSCRIPCIÓN EN CGPHA: SI	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:	
VARIOS: A CABALLO ENTRE LOS TT. MM. DE ALGAIIDAS Y TAPIA		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 381.170/4.114.220
2. 381.320/4.114.085
3. 381.260/4.113.945
4. 381.120/4.113.990
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

APROBADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL
TRANSFERENCIA DE DOMINIO
CONDICIONADO
14 DIC 2004
JUNTA DE ALGAIIDAS
[Handwritten signature]

UN. 112

AYUNTA. DE VILLANUEVA DE ALGAIIDAS
SECRETARIA
[Handwritten signature]

CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 15
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
DENOMINACIÓN COMÚN: LOS PANDERONES		TOPONIMIA: LOS POZUELOS
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.024		(1:10.000), HOJA Nº: (1.024), 2-1
		COTA (S.N.M.): 797
LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: MARGOCALIZAS	LITOLÓGIA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: TALLER LÍTICO
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA NORTE DEL CERRO	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: POR CARRIL DESDE CAMINO DEL ALBAICIN AL ENDRINAR		PUNTOS DE AGUA:
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2003	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: RESTOS LÍTICOS (SILEX)	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, RIEGO POR GOTEIO, SILEX (RESTOS).		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: CALCOLITICO		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C
INSCRIPCIÓN EN CGPHA:	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: (SARDÁ PIÑERO Y CABEZAS GARCIA, 2003).	
VARIOS ESCASOS RESTOS DE SILEX, NINGUN FRAGMENTO RECONSTRUIBLE.		



FOTOGRAFÍA

COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:
1. 375.605/4.114.020
2. 375.640/4.114.020
3. 375.640/4.113.980
4. 375.605/4.113.980
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.

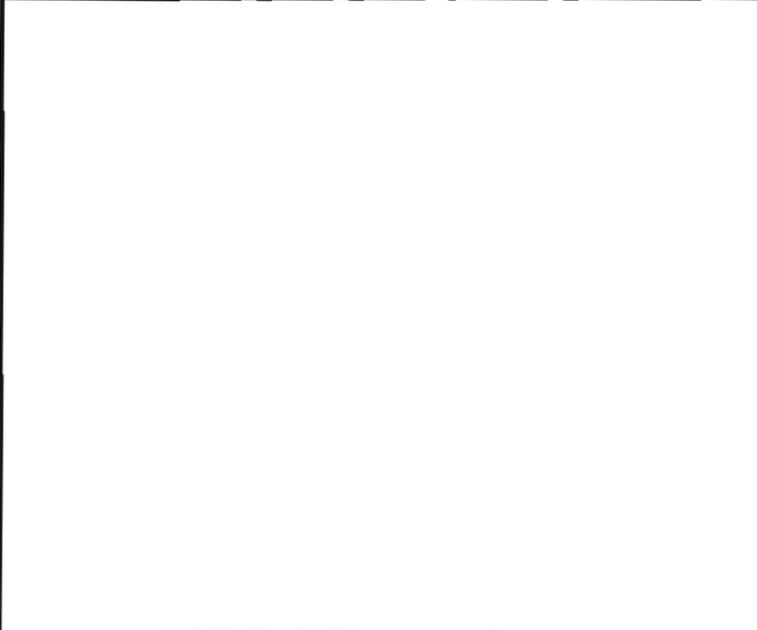
ALTERNATIVAMENTE
14 DIC. 2004
[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE ALGAIDAS
SECRETARIA
[Handwritten signature]

CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE V. DE ALGAIIDAS		Hoja nº 16
<u>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</u>		
DENOMINACIÓN COMÚN: LOS MAJAMARES		TOPONIMIA: LOS MAJAMARES
ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.007 (1:10.000), HOJA Nº: (1.007), 2-4		COTA (S.N.M.): 876
LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO:	LITOLOGÍA DEL ENTORNO: MARGOCALIZAS, CALIZAS CON SÍLEX, DEL JURÁSICO SUPERIOR	
CULTIVOS: OLIVOS	PROPIEDAD: PRIVADA	TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE ASENTAMIENTO
CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: CERRO DE GRAN ALTURA	VISIBILIDAD: BUENA	ENTORNO ECOLÓGICO: AGRÍCOLA
ACCESOS: A PIE DESDE CAMINO DE LA PARRILLA A ARCHIDONA		PUNTOS DE AGUA:
FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2003	ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA A TORNO	CONSERVACIÓN: MALO
OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, ESCASA CONCENTRACIÓN DE CERÁMICA DE MESA Y COCINA, SIN ESTRUCTURAS ASOCIADAS.		
REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA		
PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA		
SECUENCIA CULTURAL: MODERNA, CONTEMPORANEA		<u>ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C</u>
INSCRIPCIÓN EN CGPHA:	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: (SARDA PIÑERO Y CABEZAS GARCIA, 2003).	
VARIOS		



FOTOGRAFÍA



COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES:

1. 378.320/4.115.000
2. 378.360/4.115.000
3. 378.360/4.115.960
4. 378.320/4.115.960
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS
COMISION PROV. SE ORDENACION DEL TERRITORIO Y SERVICIOS
14 DIC. 2004
JUNTA DE AYUNTAMIENTO



SECCION 2: PATRIMONIO ETNOGRÁFICO.**Artículo 297.- Patrimonio Etnográfico.**

1. **Ámbito.** se consideran incluidos en esta categoría aquellos bienes inmuebles del patrimonio etnográfico que a continuación se relacionan y que se encuentran grafiados en los planos de ordenación pertenecientes a la clasificación del patrimonio en el término municipal.

2. Los bienes del patrimonio etnográfico gozan de distinto grado de protección:

2.1. **Protección Etnográfica Integral.** protege la totalidad de los inmuebles en él incluidos. sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar, previo informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

2.2. **Protección Etnográfica Parcial.** protege elementos específicos dentro de los bienes inmuebles donde estén incluidos, no quedando vinculadas al lugar donde se encuentran. son elementos que por su singularidad sean identificatorios de un modo de vida material considerado tradicional. se permitirán en ellos obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, previo informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

2.3. **Protección Etnográfica Ambiental.** son inmuebles que por su vinculación cultural son elementos representativos de la tradición. se permitirán en ellos obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación. no obstante cuando se proceda a la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales será preceptivo licencia municipal previa, además de un levantamiento gráfico de los mismos, para que así quede constancia de su existencia y su tipología.

3. El Patrimonio Etnográfico del municipio está constituido por elementos pertenecientes a la tradición, que se pueden clasificar en las siguientes tipologías:

3.1. transformación agrícola: molinos harineros, almazaras, paseros y hornos de pan.

3.2. recursos hídricos: norias, albercas y fuentes.

3.3. caracterización agrícola: eras y lagares.

3.4. elementos funerarios: cementerios.

3.5. morfología urbana: adarves.



4. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio etnográfico:



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Ambiental
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ETNOGRÁFICO		
DENOMINACIÓN: CAMINO DE LA RINCONA A LA ATALAYA.		Nº catálogo: E-I
Imagen del camino.	DATOS GENERALES	
	<p>TIPO DE ELEMENTO: Camino.</p> <p>SITUACIÓN: La Galeta. PROPIEDAD: Municipal y Privada</p> <p>PLANO (1:10.000) hoja nº 1007-1.4 REFERENCIA CATASTRAL: SUPERFIE DE PARCELA: SUPERFIE EDIFICADA:</p> <p>ENTORNO: Rural CLASIFICACIÓN DE SUELO: No Urbanizable.</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular</p>	
DESCRIPCIÓN		
Camino que tradicionalmente, desde la edad media, comunicaba la Bda. de la Atalaya con el convento de San Francisco y la Rincona.		
PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		
<p>PROTECCIÓN: Etnográfica ambiental</p> <p>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Conservar el trazado y repararlo donde sea intransitable o inseguro.</p>		



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Ambiental
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ETNOGRÁFICO		
DENOMINACIÓN: CANTERA DE LA GALETA.		Nº catálogo: E-II
Imagen del camino.	DATOS GENERALES	
	TIPO DE ELEMENTO: Cantera. SITUACIÓN: La Galeta. PROPIEDAD: Privada PLANO (1:10.000) hoja nº 1007-1.4 REFERENCIA CATASTRAL: SUPERFIE DE PARCELA: 0,3 ha. aprox. SUPERFIE EDIFICADA: ENTORNO: Rural CLASIFICACIÓN DE SUELO: No Urbanizable. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.	
DESCRIPCIÓN		
Cantera de la que supuestamente se extrajeron los sillares y mampuestos con los que se construyo el convento de San Francisco.		
PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		
PROTECCIÓN: Etnográfica ambiental PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Documentación exhaustiva y cercarlo.		

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Ambiental
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ETNOGRÁFICO		
DENOMINACIÓN: LAS YESERAS		Nº catálogo: E-III
	DATOS GENERALES	
	<p>TIPO DE ELEMENTO: Obra hidráulica.</p> <p>SITUACIÓN: Rincona Baja. PROPIEDAD: Privada</p> <p>PLANO (1:10.000) hoja nº 1007-1.4 REFERENCIA CATASTRAL: SUPERFIE DE PARCELA: 0.01 ha. aprox. SUPERFIE EDIFICADA:</p> <p>ENTORNO: Rural CLASIFICACIÓN DE SUELO: No Urbanizable.</p> <p>ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo.</p>	
DESCRIPCIÓN		
Restos de probable obra hidráulica, realizada con piedra local, argamasa de cal y arena. Restos de estructura de 3 m. de longitud y 30 cm. de altura.		
PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		
<p>PROTECCIÓN: Etnográfica ambiental</p> <p>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Documentación exhaustiva y cercarlo.</p>		



Artículo 298.- Normas Generales del Patrimonio Etnográfico.

Los tipos de intervención sobre estos bienes serán las siguientes:

1. Obras de *conservación*. son las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
2. Obras de *restauración*. son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del bien, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.
3. Obras de *consolidación*. son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones que aseguran la estabilidad y adecuado funcionamiento del bien en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.
4. Obras de *rehabilitación*. son aquellas intervenciones destinadas a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del bien.
5. Obras de *remodelación*. son las intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Con todo ello, lo que se pretende es conseguir que las actuaciones que se realicen sobre los bienes con protección etnográfica, no enmascaren la realidad física de los mismos, evitando modificar su aspecto original.



SECCION 3: PATRIMONIO ARQUITECTONICO.**Artículo 299.- Patrimonio Arquitectónico.**

1. El área de aplicación de la ordenanza de “Edificios Protegidos” del presente P.G.O.U. se extiende a la totalidad del municipio, para aquellos elementos recogidos bajo los diferentes grados de protección en el Catálogo de estas Normas.

2. Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en tres categorías específicas para cada edificio (A, B, C) y dos categorías de tipo general (Protección Ambiental y Entorno de Monumentos).

a) Calificación A o Protección Integral: incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística y arqueológica. Este grupo engloba a los palacios, iglesias y conventos más significativos.

b) Calificación B o Protección Tipológica: incluye el resto de los edificios más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana del municipio.

c) Calificación C o Protección Parcial: incluye aquellos edificios con algún elemento característico, tanto estructural (muros de carga, elementos portantes, etc.), como morfológico (distribución de piezas, zaguán, patio, escalera, elementos de composición de fachada exterior o interior, etc.).

d) Protección Ambiental: Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad.

e) Edificios en el Entorno de Monumentos: incluye aquellos edificios adyacentes a edificios de catalogación A o B y aquellos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales.

3. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arquitectónico:



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: CONVENTO DE SAN FRANCISCO		Nº catálogo: I
 <p style="text-align: center;">Imagen del Convento de San Francisco Vista General</p>	DATOS GENERALES SITUACIÓN: La Villeta TIPOLOGÍA DE USO: Religiosa R (Iglesia - PROPIEDAD: Municipal OCUPACIÓN: Sin uso	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000): hoja nº (1007)1.4 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: Irregular SUPERFICIE:	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EDAD: Siglo XVI - Histórico. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: edificio Aislado.	
	CONSERVACIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo OBSERVACIONES: Aunque la fábrica de este edificio parte de la construcción del siglo XVI, la Iglesia se abandonó a mediados del siglo XX. Actualmente en avanzado proceso de deterioro.	
	DESCRIPCIÓN Tiene dos naves muy irregulares, la central era donde estaba situada la iglesia. Actualmente solo quedan en pie las paredes laterales y un arco que delimitaba el crucero.	
	JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN VALORACIÓN CUALITATIVA: la protección integral de esta iglesia se debe a su gran valor etnográfico y simbólico más que por su valor arquitectónico. Su valor arquitectónico se debe al espacio interior del templo. Su situación y el ser el origen del municipio confiere carácter de "hito" ELEMENTOS DE INTERÉS: La Torre, la nave central y la fuente.	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Se deben de hacer obras de consolidación y conservación de la edificación.



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: PUENTE DEL ARROYO EL BEBEDERO		Nº catálogo: II
<p>Imagen del Puente</p> <p>Vista General</p>	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: La Galeta TIPOLOGÍA DE USO: Puente PROPIEDAD: Municipal OCUPACIÓN: En uso	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007)1.4 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Siglo XIII - Histórico. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Puente.	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable OBSERVACIONES: Materiales constructivos Piedra local y ladrillos.		
DESCRIPCIÓN		
Puente de tres arcos de medio punto, visto el central. El arco central de ladrillo, los menores de piedra local.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN		PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
VALORACIÓN CUALITATIVA: Alta por su antigüedad y por su Interés etnográfico por ser el paso habitual entre Baniadas y el convento. ELEMENTOS DE ÍTERES: El arco central..		PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidación, Documentación exhaustiva.



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: MOLINO DEL PITO.		Nº catálogo: III
Imagen del Molino	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: La Galeta TIPOLOGÍA DE USO: Molino harinero. PROPIEDAD: Privada OCUPACIÓN: Sin uso	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007)1.4 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Tradición medieval. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Molino.	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo OBSERVACIONES: Materiales constructivos Cantos calizos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Molino Hidráulico harinero, solo se conserva el cubo. Posiblemente molino de dos piedras.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Alta por su antigüedad y por su interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la antigua economía agraria. ELEMENTOS DE INTERÉS: El cubo del molino.	PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidación, Documentación exhaustiva.	



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: MOLINO AGUILAR.		Nº catálogo: IV
Imagen del Molino	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Marcelo TIPOLOGÍA DE USO: Molino harinero. PROPIEDAD: Privada OCUPACIÓN: Sin uso	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007)1.4 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Tradición medieval. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Molino.	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo OBSERVACIONES: Materiales constructivos Mampuestos, ladrillos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Molino Hidráulico harinero, se conservan dos cubos, estanque (ruinas) y sala de molinos (ruinas).		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN		PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
VALORACIÓN CUALITATIVA: Alta por su antigüedad y por su interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la antigua economía agraria. ELEMENTOS DE INTERÉS: Ladrillo pico de gorrion bajo alero de tejado y arco dentado.		PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidación, Documentación exhaustiva.



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: MOLINO PUENTE DE LOS PATOS.		Nº catálogo: V
Imagen del Molino	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Puente de los Patos. TIPOLOGÍA DE USO: Molino harinero. PROPIEDAD: Privada OCUPACIÓN: Sin uso	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007)1.4 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Tradición medieval. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Molino.	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo OBSERVACIONES: Materiales constructivos Mampuestos, ladrillos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Molino Hidráulico harinero, se conservan restos de muro, longitud 10 m., ancho 2 m. y alto 2 m.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Alta por su antigüedad y por su interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la antigua economía agraria. ELEMENTOS DE INTERÉS: No se tiene absoluta certeza de que sea un molino.	PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidación, Documentación exhaustiva.	





REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: PUENTE DE LOS PATOS.		Nº catálogo: VI
Imagen del Molino	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Puente de los Patos. TIPOLOGÍA DE USO: Obra hidráulica. PROPIEDAD: Privada OCUPACIÓN: Sin uso	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007)1.4 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Puente.	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo OBSERVACIONES: Materiales constructivos Mampuestos, ladrillos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Puente de un ojo, calzada horizontal, conserva las dos pilas.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Alta por su Técnica constructiva tradicional e interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la antigua economía agraria basada en sus vías de comunicación. ELEMENTOS DE INTERÉS: Funcionó hasta la gran riada de Junio del año 1941.	PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidación, Documentación exhaustiva.	



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: ERMITA		Nº catálogo: VII
Imagen de la Ermita.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Los Cujados TIPOLOGÍA DE USO: Religioso. PROPIEDAD: Privada. OCUPACIÓN: En uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 2.3 TRAMA URBANA: S. Rustico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0.01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificio religioso (Ermita).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo OBSERVACIONES: Materiales constructivos Mampuestos, ladrillos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Ermita de unos 8 m. X 5 m., tejado a doble vertiente. Boveda de medio cañon de yeso y cañas, campanario en ruinas.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Alta por sus técnicas constructivas tradicionales en el ámbito rural y alta por su interés ETNOGRÁFICO recuerdo de cuando el campo estaba muy poblado por agricultores. ELEMENTOS DE INTERÉS: la boveda y el campanario	PROTECCIÓN: A- Integral PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Urgente Consolidación, Documentación exhaustiva.	



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIDAS	PROTECCIÓN Tipológica B
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: CHIMENEA DE Nª SRA. DE LA ASCENSION		Nº catálogo: VIII
Imagen de la Chimenea.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Callejón de la Pita. TIPOLOGÍA DE USO: Industrial. PROPIEDAD: Privada. OCUPACIÓN: Sin uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 1.4 TRAMA URBANA: S. Urbano. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea (1950). TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificación industrial (Chimenea).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno OBSERVACIONES: Materiales constructivos Ladrillos, yeso y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Chimenea troncoprismática cuadrangular. Monumento encuadrable en el campo de la Arquitectura Industrial.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Media por sus técnicas constructivas tradicionales en la edificación industrial hasta la segunda mitad del siglo XX y alta por su Interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la importancia de la industria extractiva olivarera desde siempre en el pueblo. ELEMENTOS DE ÍNTERES: la obra de ladrillo.	PROTECCIÓN: B- Tipológica. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Rehabilitación, Documentación exhaustiva.	

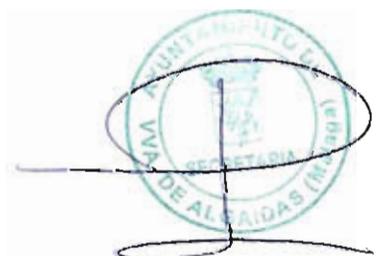


REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Tipológica B
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: CHIMENEA DE COOPERATIVA.		Nº catálogo: IX
Imagen de la Chimenea.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Callejón de la Pita. TIPOLOGÍA DE USO: Industrial. PROPIEDAD: Privada. OCUPACIÓN: Sin uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 1.4 TRAMA URBANA: S. Urbano. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea (1905). TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificación industrial (Chimenea).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable OBSERVACIONES: Materiales constructivos Ladrillos, yeso y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Chimenea troncoprismática cuadrangular. Monumento encuadrable en el campo de la Arquitectura Industrial.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Media por sus técnicas constructivas tradicionales en la edificación industrial hasta la segunda mitad del siglo XX y alta por su interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la importancia de la industria extractiva olivarera desde siempre en el pueblo. ELEMENTOS DE INTERÉS: la obra de ladrillo.	PROTECCIÓN: B- Tipológica. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidar coronación, Documentación exhaustiva.	



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Tipológica B
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: CHIMENEA DE CALLE GRANADA.		Nº catálogo: X
Imagen de la Chimenea.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: Calle Granada. TIPOLOGÍA DE USO: Industrial. PROPIEDAD: Privada. OCUPACIÓN: Sin uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 1.4 TRAMA URBANA: Suelo Rústico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea (1958). TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificación industrial (Chimenea).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable OBSERVACIONES: Materiales constructivos Ladrillos, yeso y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Chimenea troncoprismática cuadrangular. Monumento encuadrable en el campo de la Arquitectura Industrial.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Media por sus técnicas constructivas tradicionales en la edificación industrial hasta la segunda mitad del siglo XX y alta por su interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la importancia de la industria extractiva olivarera desde siempre en el pueblo. ELEMENTOS DE INTERÉS: La obra de ladrillo.	PROTECCIÓN: B- Tipológica. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Consolidación, Documentación exhaustiva.	

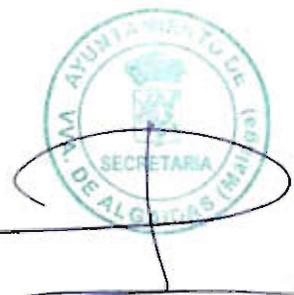




REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIDAS	PROTECCIÓN Tipológica B
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: CHIMENEA DE COOP. N. SRA. DEL CARMEN.		Nº catálogo: XI
Imagen de la Chimenea.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: El Albaicín. TIPOLOGÍA DE USO: Industrial. PROPIEDAD: Privada. OCUPACIÓN: En uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 2.4 TRAMA URBANA: Suelo Rústico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea (1959). TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Edificación industrial (Chimenea).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable OBSERVACIONES: Materiales constructivos Ladrillos, yeso y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Chimenea troncoprismática cuadrangular. Monumento encuadrable en el campo de la Arquitectura Industrial.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN		PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
<p>VALORACIÓN CUALITATIVA: Media por sus técnicas constructivas tradicionales en la edificación industrial hasta la segunda mitad del siglo XX y alta por su Interés ETNOGRÁFICO recuerdo de la importancia de la industria extractiva olivarera desde siempre en el pueblo.</p> <p>ELEMENTOS DE INTERÉS: Incluida en la Fábrica de Aceite de Nta. Sra. del Carmen (1900).</p>		<p>PROTECCIÓN: B- Tipológica.</p> <p>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Retirada de cable aéreo, Documentación exhaustiva.</p>



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: ERMITA DEL ALBAICIN.		Nº catálogo: XII
Imagen de la Ermita.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: El Albaicín. TIPOLOGÍA DE USO: Religiosa. PROPIEDAD: Iglesia. OCUPACIÓN: En uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 2.4 TRAMA URBANA: Suelo Rústico. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0.01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Contemporánea (1954). TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Monumento Religioso (Ermita).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno. OBSERVACIONES: Materiales constructivos Piedra local, Ladrillos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Ermita de una nave construida sobre otra anterior.		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
<p>VALORACIÓN CUALITATIVA: Media por sus técnicas constructivas tradicionales en la edificación económica religiosa rural I hasta la segunda mitad del siglo XX y alta por su interés ETNOGRÁFICO por la importancia que siempre ha tenido como núcleo básico y aglutinador de la Bda. del Albaicín.</p> <p>ELEMENTOS DE ÍTERES: Centro de las fiestas tradicionales, anuales, de la Bda del Albaicín.</p>	<p>PROTECCIÓN: A- Integral.</p> <p>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Retirada de poste de luz cercano, Documentación exhaustiva.</p>	



REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	VILLANUEVA DE ALGAIIDAS	PROTECCIÓN Integral A
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO		
DENOMINACIÓN: ERMITA N° SEÑORA DEL SOCORRO		N° catálogo: XIII
Imagen de la Ermita.	DATOS GENERALES	
	SITUACIÓN: La Parrilla. TIPOLOGÍA DE USO: Religiosa.. PROPIEDAD: Iglesia. OCUPACIÓN: En uso.	
	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	
	REFERENCIA CATASTRAL: PLANO (1:10.000), hoja nº (1007) 2.3 TRAMA URBANA: Suelo Urbano. FORMA DE LA PARCELA: SUPERFICIE: 0,01 ha aprox.	
	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
	EDAD: Moderna (1734). TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Monumento Religioso (Ermita).	
CONSERVACIÓN		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable. OBSERVACIONES: Materiales constructivos Piedra local, Ladrillos y argamasa de cal.		
DESCRIPCIÓN		
Es el Edificio en uso más antiguo del término municipal..		
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN - PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	
VALORACIÓN CUALITATIVA: Media por sus técnicas constructivas tradicionales en la edificación económica religiosa rural l hasta la segunda mitad del siglo XX y alta por su interés ETNOGRÁFICO por la importancia que siempre ha tenido como núcleo básico y aglutinador de la Bda. de la Parrilla.. ELEMENTOS DE INTERES:	PROTECCIÓN: A- Integral. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN: Limpieza, Retirada de poste de luz cercano, Documentación exhaustiva.	



Artículo 300.- Normas Generales de Obras en edificios Protegidos.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se establecen en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a 'Tipos de Obras de Edificación' y se harán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación justificando su cumplimiento en los estudios previos de cada edificio en concreto para la concesión de licencia.
2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.
3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.
4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.
5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la zona y adecuarse al entorno. Cuando supongan una sustitución total o de nueva planta, se conservará la parcelación y la tipología de la edificación además de lo anteriormente expresado.
6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.
7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.
8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.



Artículo 301.- Normas Particulares de Obras en edificios Protegidos.

1. En edificios de Protección Integral (A) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales, así como las de demolición, en su caso, de cuerpos o elementos añadidos y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

2. En los edificios de Protección Tipológica (B) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de cuerpos o elementos añadidos según las condiciones generales aplicables a sus partes fundamentales y características en cada caso y las exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. Los edificios de Protección Tipológica B carecen de ordenación de altura ya que será la existente; para los proyectos de Reforma y Ampliación podrán acogerse a las condiciones particulares de edificación de la ordenanza que les corresponda, respetando las condiciones generales de las obras de edificación insertas en estas Ordenanzas.

3. En los edificios de Protección Parcial (C) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de elementos o partes según las condiciones generales, siempre que no se alteren la fachada o los elementos característicos que han servido para su calificación y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. En caso de realizar obra nueva deberá acogerse a la ordenación de altura de este Plan Especial, conservando los elementos característicos que han servido para su calificación.

4. En los edificios o espacios de Protección Ambiental se permite todo tipo de obras en las condiciones generales, pudiendo, justificadamente, llegar a sustituirse, siempre que se mantenga el carácter ambiental a proteger mediante la parcela, tipología, composición de la fachada, elementos, árboles o escena urbana que los definan. Se respetarán las condiciones de construcción del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. En caso de realizar obra nueva deberán acogerse a la ordenación de altura de este Plan Especial, respetando el valor ambiental que ha servido para su calificación.



5. En los edificios en el entorno de edificios catalogados permite todo tipo de obras en las condiciones generales, teniendo en cuenta siempre la influencia del edificio catalogado y demostrando que la solución adoptada encaja y se adecua en la composición de fachada y materiales, con el edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. Estos edificios carecen de ordenación de altura y en caso de realizar obra nueva, la altura y el volumen edificable estarán condicionados a respetar el entorno por el que han sido calificados. Podrán acogerse a las condiciones particulares de edificación de la ordenanza que les corresponda con las limitaciones antedichas.

Artículo 302.- Licencias de Obras en Inmuebles Catalogados.

Será necesario obtener autorización de la Consejería de Cultura con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles objeto de inscripción específica o su entorno.

Artículo 303.- Final y único.

Todo lo establecido en los artículos de este capítulo y anteriores estará sometido al estricto cumplimiento de lo regulado en la L.O.U.A. (7/2002).

