



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 27 de enero de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 5 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cañete la Real (Málaga). (Continuación.)

210

Número formado por tres fascículos

Martes, 10 de abril de 2012

Año XXXIV

Número 69 (3 de 3)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

FICHAS URBANÍSTICAS

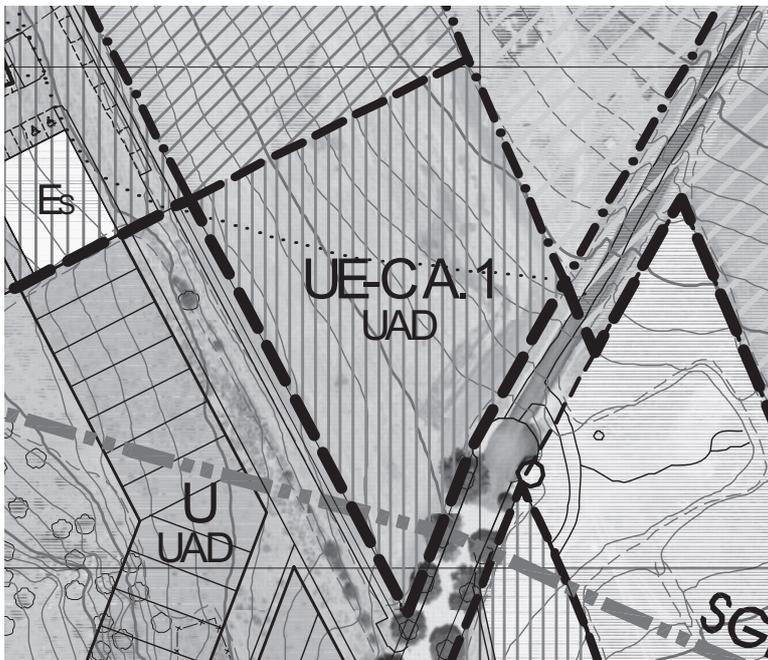
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-1

AREA DE REPARTO AR-1

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 4.093,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
4.093,00	0,50	2.046,50	2.046,50	1.841,85	204,65	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
30	12	0,5	1,00	1,00	30	614

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	409,30	204,65	613,95
55	409,30	716,28	1.125,58
PROPUESTA	409,30	204,65	613,95
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			20

USOS PORMENORIZADOS

AISLADA	
ADOSADA	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Área de ámbito reducido semiconsolidada por la urbanización que se delimita con el objeto de completar la urbanización. La tipología propuesta responde a la de las viviendas colindantes. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación....).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-2

AREA DE REPARTO AR-2

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 10.434
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

% VPP	m²	Coef. VPP				
30	626	0,70				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
10.434,00	0,20	2.086,80	2.086,80	1.878,12	208,65	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso		
10	10	0,20	1,00	1,00		

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.043,40	125,21	1.168,61
55	1.043,40	125,21	1.168,61
PROPUESTA	1.043,40	125,21	1.168,61
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			21

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
AISLADA	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito con algunas edificaciones existentes y que se clasifica con el objeto de completar la urbanización y ordenar el área. Se propone, con carácter vinculante dos viales: uno coincidente con la traza de un camino existente (camino de Corbones), que atraviesa la unidad y otro de nuevo trazado, sensiblemente paralelo a la carretera provincial MA-7404 Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-3

AREA DE REPARTO AR-3

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA LANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 8.726,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
8.726,00	0,60	5.235,60	5.235,60	4.712,04	523,56	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
45	39	0,6	1,00	1,00	30	1.571

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	942,41	628,27	1.570,68
55	942,41	1.937,17	2.879,58
PROPUESTA			2.879,58
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se propone, con carácter vinculante la ubicación del equipamiento, junto al Sistema General SGE-CA.1 "Recinto Ferial". Se establece la ordenación pormenorizada indicativa. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-4

AREA DE REPARTO AR-4

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 8.140,00
USO GLOBAL INDUSTRIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN IND2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
8.140,00	0,60	4.884,00	4.884,00	4.395,60	488,40	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,6				

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	814,00	325,60	1.139,60
20	814,00	814,00	1.628,00
PROPUESTA	814,00	325,60	1.139,60
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			49

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
AISLADA	
INDUSTRIAL	100%

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

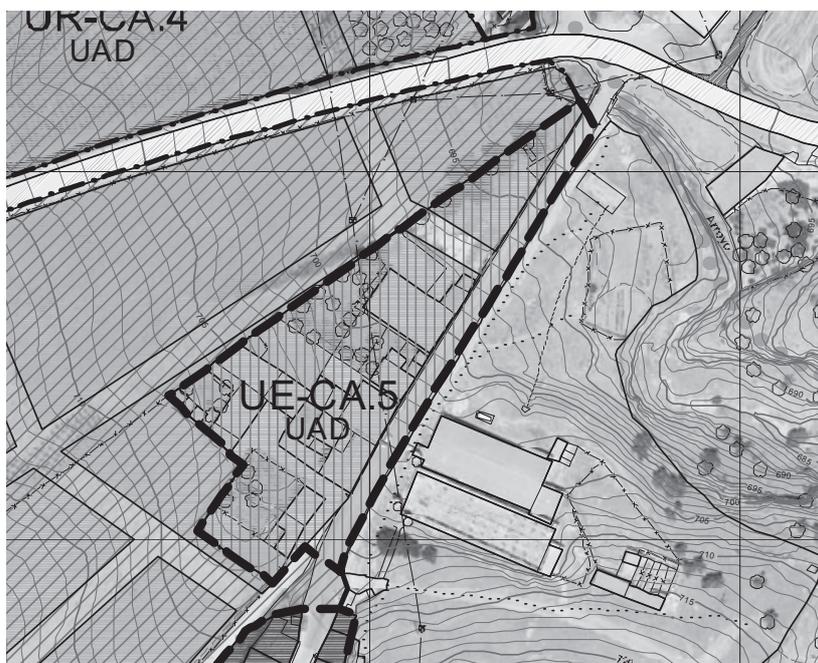
Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. Se deben establecer medidas correctoras encaminadas a la integración en el paisaje urbano y en la ladera en la que se ubica esta unidad industrial. Se deben sembrar pantallas vegetales con el objeto de constituir una barrera protectora. El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización. Previa a la ejecución de las obras de encauzamiento se requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-5

AREA DE REPARTO AR-1

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Completar la urbanización
INICIATIVA LANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 5.258,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

% VPP	m ²	Coef. VPP			
30%	(*)	0,70			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
5.258,00	0,50	2.629,00	2.629,00	2.366,10	262,90	
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
30	16	0,5	1,00	1,00	30%	789

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	525,80	262,90	788,70

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	

55	525,80	920,15	1.445,95
PROPUESTA	525,80	262,90	788,70
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			

TURISTICO	
-----------	--

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

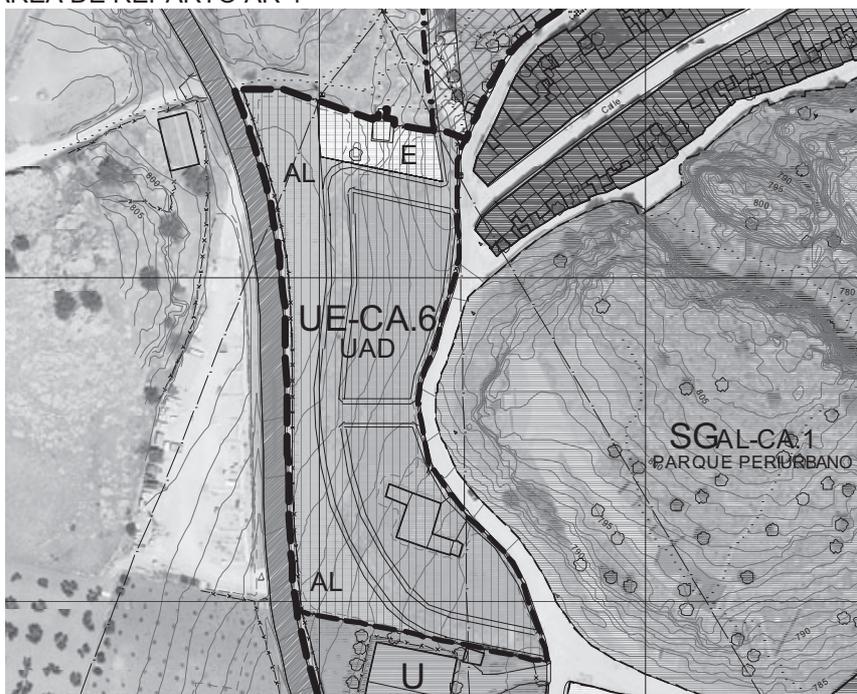
Ámbito semiconsolidado por la edificación y que se clasifica con el objeto de completar la urbanización, ordenar el área. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto.
 .Previo a la ejecución de las obras de urbanización se requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-6

AREA DE REPARTO AR-1

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 8818,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
8.818,00	0,50	4.409,00	4.409,00	3.968,10	440,90	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
30	26	0,5	1,00	1,00	30	1.323

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	881,80	440,90	1.322,70

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	

55	881,80	1.543,15	2.424,95
PROPUESTA	881,80	440,90	1.322,70
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			44

TURISTICO	
-----------	--

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. El área libre establecida en la ordenación no es vinculante, por lo que puede modificarse por el planeamiento de desarrollo justificando la mejora de la nueva propuesta. Debe respetarse la línea límite de la edificación respecto de la carretera provincial establecida en el plano de ordenación de alineaciones. La ordenación grafiada es indicativa. Se encuentra incluido parte del yacimiento arqueológico nº 162 "Marién", por lo que las actuaciones arqueológicas que sean de aplicación se realizarán previamente al desarrollo y a la ejecución de la Unidad. Se establece la línea límite de edificación respecto de la carretera provincial en 8 metros, necesitando el planeamiento de desarrollo informe de Diputación de Málaga sobre la carretera provincial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-CA-7

AREA DE REPARTO AR-1

CAÑETE LA REAL



TIPO DE ACTUACIÓN	Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SUPERFICIE	14.132,00
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
14.132,00	0,50	7.066,00	7.066,00	6.359,40	706,60	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
30	42	0,5	1,00	1,00	30	2.120

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.413,20	706,60	2.119,80
55	1.413,20	2.473,10	3.886,30
PROPUESTA	1.413,20	706,60	2.119,80
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			71

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

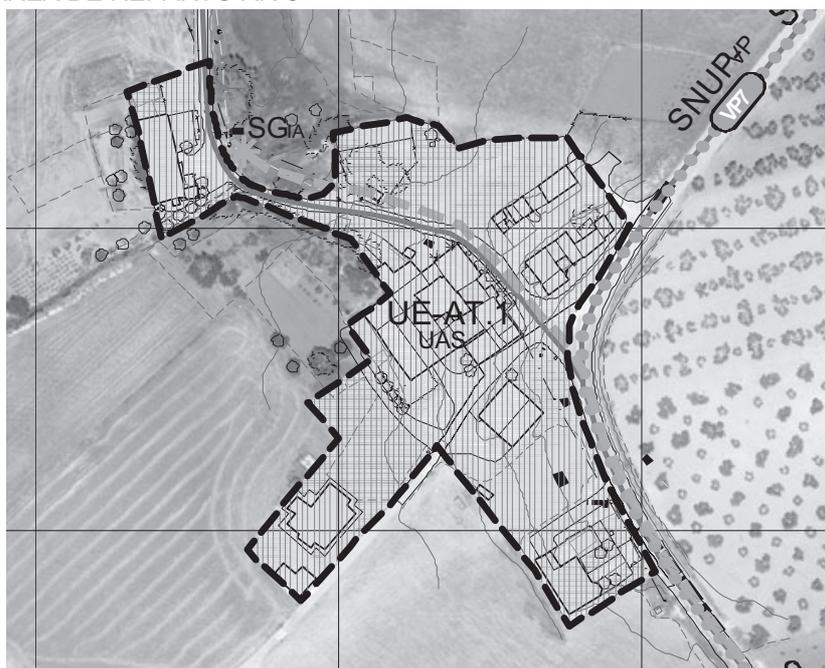
Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. El área libre establecida en la ordenación no es vinculante, por lo que puede modificarse por el planeamiento de desarrollo justificando la mejora de la nueva propuesta.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-AT-1

AREA DE REPARTO AR-5

LA ATALAYA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN Área
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 12.577,87
USO GLOBAL INDUSTRIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN IND1, UAS

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
12.577,87	0,60	7.546,72	7.546,72			

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
4	5	0,6	1,00	1,00		

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

USOS PORMENORIZADOS

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30			
55			

UNIF. AISLADA	30%
INDUSTRIAL	70%
TURISTICO	

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	
-------------------------------	--

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

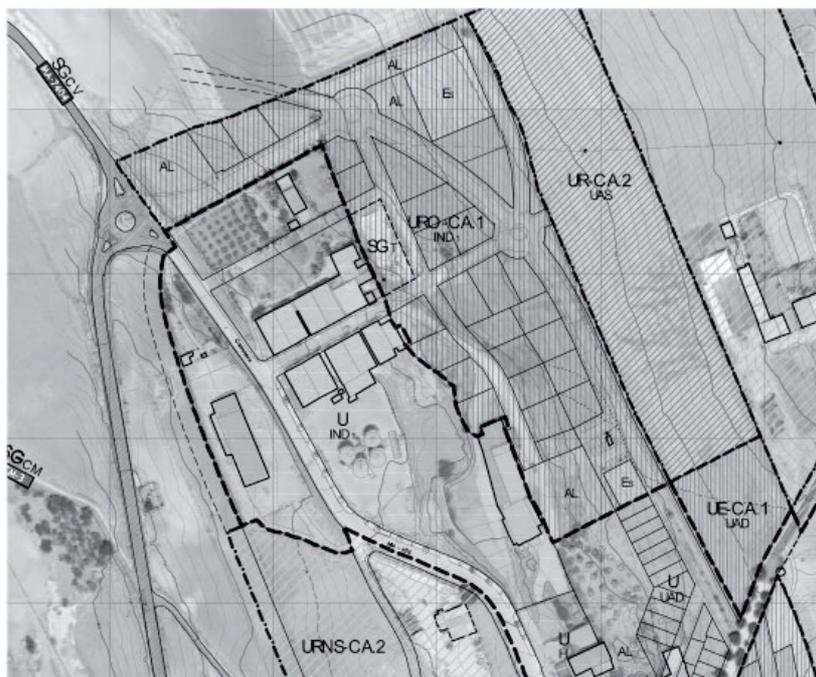
Ámbito semiconsolidado por la edificación y que se clasifica con el objeto de completar la urbanización. Se exime a esta área de las cesiones correspondientes de dotaciones debido al grado de colmatación del área. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. Para la construcción de nuevas edificaciones se deberá de aportar informe geotécnico de detalle, según punto C del Informe de Valoración Ambiental. Se deberá garantizar el respeto al dominio público pecuario, conforme establece la legislación vigente en la materia y se deberá recabar informe de la Delegación de Medio Ambiente, previa a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

(FICHA CORRESPONDIENTE UE-AT-1 SUSPENDIDA)

FICHAS URBANISTICAS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO **URO-CA-1**
AREA DE REPARTO AR-6 **CAÑETE LA REAL**



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE 37.139
USO GLOBAL INDUSTRIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN IND1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
37.139,00	0,80	29.711,20	29.711,20	26.740,08	2.971,12	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,8	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	3.713,90	1.485,56	5.199,46
20	3.713,90	3.713,90	7.427,80
PROPUESTA	3.713,90	1.485,56	5.199,46
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			297

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	
INDUSTRIAL	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

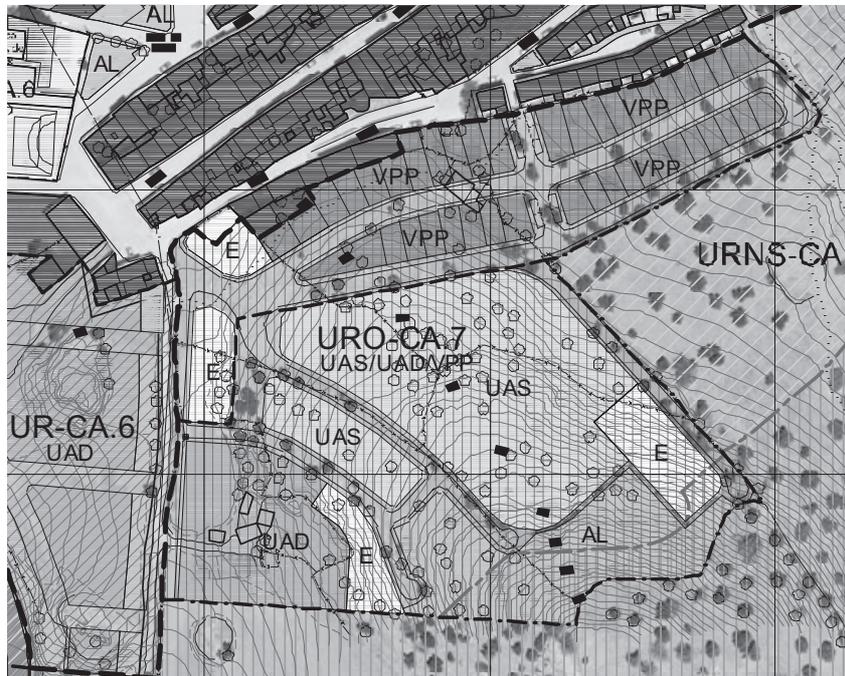
Ámbito ordenado por el PGOU que se clasifica para dotar al municipio de suelo con uso industrial. Se establece la línea límite de edificación respecto de la carretera provincial en 25 metros, necesitando el Proyecto de Urbanización o, en su caso, planeamiento de desarrollo informe de Diputación de Málaga sobre la carretera provincial.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

URO-CA-7

AREA DE REPARTO AR-9

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 29.344,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD, UAS, NT

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
29.344,00	0,45	13.204,80	13.204,80	11.884,32	1.320,48	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
30	88	0,45	1,00	1,00	30	3.961

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	2.934,40	1.027,04	3.961,44
55	2.934,40	4.328,24	7.262,64
PROPUESTA	2.934,40	1.027,04	3.961,44
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			132

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito ordenado por el PGOU donde se delimitan dos Unidades de Ejecución. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. La ordenación del sector debe adecuarse a las normas de protección establecidas para el yacimiento arqueológico "Cerro Sábora". La ordenación pormenorizada queda condicionada al resultado de la investigación arqueológica que se lleve a cabo. Los plazos de inicio y terminación de las viviendas de protección pública serán los establecidos en el apartado 2 del artº 244 de esta normativa. La ordenación se adecuará a la topografía del terreno, según punto D del Informe de Valoración Ambiental. El planeamiento de desarrollo justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su

caso propondrá medidas correctoras.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-CA-2

AREA DE REPARTO AR-7

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 24.362
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAS, UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
24.361,71	0,20	4.872,34	4.872,34	4.385,11	487,23	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
10	24	0,20	1,00	1,00	30	1.462

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	2.436,17	292,34	1.461,70
55	2.436,17	292,34	2.679,79
PROPUESTA	2.436,17	292,34	1.461,70
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			49

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
AISLADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. La ubicación de las áreas libres debe cumplir la función, por un lado de pantalla vegetal con el objeto de la integración del sector en la imagen urbana y por otro lado de separación con usos industriales cercanos al sector. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación....).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-CA-3

AREA DE REPARTO AR-8

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 18.761,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
18.761,00	0,45	8.442,45	8.442,45	7.598,21	844,25	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
30	56	0,45	1,00	1,00	30	2.533

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.876,10	675,40	2.532,74
55	1.876,10	2.767,25	4.643,35
PROPUESTA	1.876,10	675,40	2.532,74
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			84

USOS PORMENORIZADOS

AISLADA	
ADOSADA	100%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

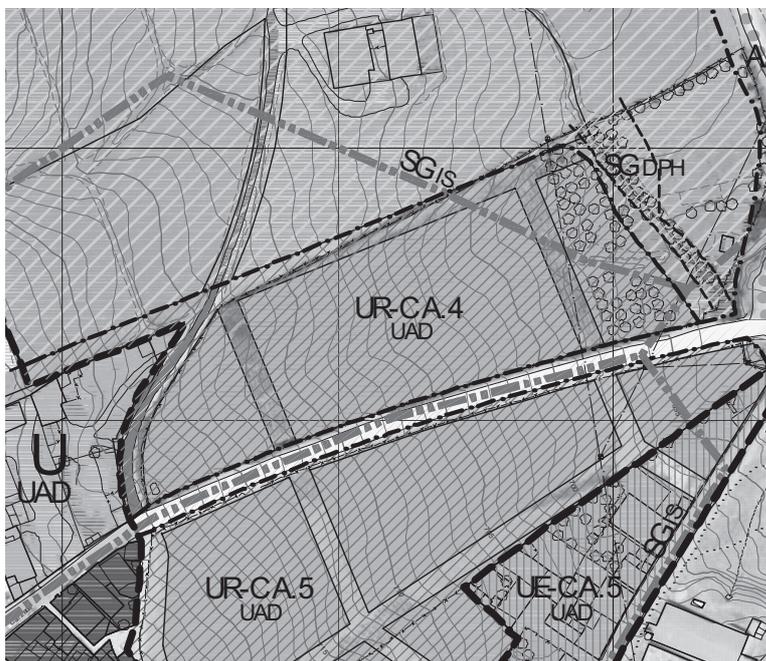
PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. El vial de borde del sector que enlaza la UE-CA.2 con la calle Trasera Marien es vinculante, aunque, justificadamente puede modificarse en cuanto al punto de acometida a esta última. La ubicación de las áreas libres puede modificarse, siempre que se demuestre que la nueva ubicación mejora la ordenación interna del sector. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación...). El planeamiento de desarrollo justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle..

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE REPARTO AR-8



UR-CA-4

CAÑETE LA REAL

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
SECTOR
- OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización
- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada
- SUPERFICIE
13.390,00
- USO GLOBAL
RESIDENCIAL
- ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
UAD, UAS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
13.390,00	0,45	6.025,50	6.025,50	5.422,95	602,55	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
30	40	0,45	1,10	1,00	30	1.808

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.339,00	482,04	1.807,65
55	1.339,00	1.975,03	3.314,03
PROPUESTA	1.339,00	482,04	1.807,65
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			60

USOS PORMENORIZADOS

AISLADA	70%
ADOSADA	30%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. La ordenación viaria establecida es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes o respeta el trazado de caminos. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación...). El planeamiento de desarrollo justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle. El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas así como de la Consejería competente en vías pecuarias.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-CA-5

AREA DE REPARTO AR-8

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 21.418
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
21.418,00	0,45	9.638,10	9.638,10	8.674,29	963,81	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
30	64	0,45	1,00	1,00	30	2.891

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	2.141,80	771,05	2.891,43
55	2.141,80	3.159,16	5.300,96
PROPUESTA	2.141,80	771,05	2.891,43
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			96

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
INDUSTRIAL	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

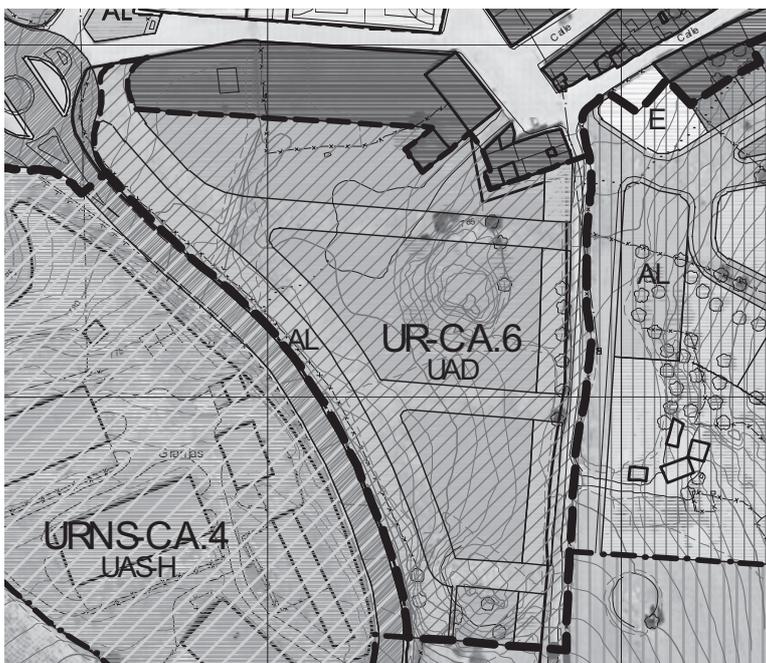
Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. La ordenación viaria establecida es vinculante en cuanto que conecta con calles existentes o sectores colindantes. Las áreas libres se ubicarán preferentemente como se establece en la ordenación del PGOU, aunque el planeamiento de desarrollo puede modificarlas si justifica que la nueva propuesta supone una mejora de la ordenación. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación...). El planeamiento de desarrollo justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle. El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas. Se deberá garantizar el respeto al dominio público pecuario, conforme establece la legislación vigente en la materia y se deberá recabar informe de la Delegación de Medio Ambiente, previa a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-CA-6

AREA DE REPARTO AR-8

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 12.384
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
12.384,00	0,45	5.572,80	5.572,80	5.015,52	557,28	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
30	37	0,45	1,00	1,00	30	1.672

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	100%
---------	------

30	1.238,40	445,82	1.671,84	INDUSTRIAL	
55	1.238,40	1.826,64	3.065,04	TURISTICO	
PROPUESTA	1.238,40	445,82	1.671,84		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			56		

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. Se respetará el vial coincidente con el actual camino CM-70, y la ubicación del área libre con la finalidad de la separación de la edificación de la carretera provincial MA-7404 (antigua MA-476). El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación....). Se establece la línea límite de edificación respecto de la carretera provincial en 25 metros, necesitando el planeamiento de desarrollo informe de Diputación de Málaga sobre la afección a la carretera provincial. El planeamiento de desarrollo justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-CA-8

AREA DE REPARTO AR-6

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN	SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SUPERFICIE	20.227,00
USO GLOBAL	INDUSTRIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	IND2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
20.227,00	0,80	12.136,20	12.136,20	10.922,58	1.213,62	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
	0	0,8	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	2.022,70	809,08	2.831,78
20	2.022,70	1.213,62	3.236,32
PROPUESTA	2.022,70	809,08	2.831,78
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			162

USOS PORMENORIZADOS

INDUSTRIAL	100%
ADOSADA	
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

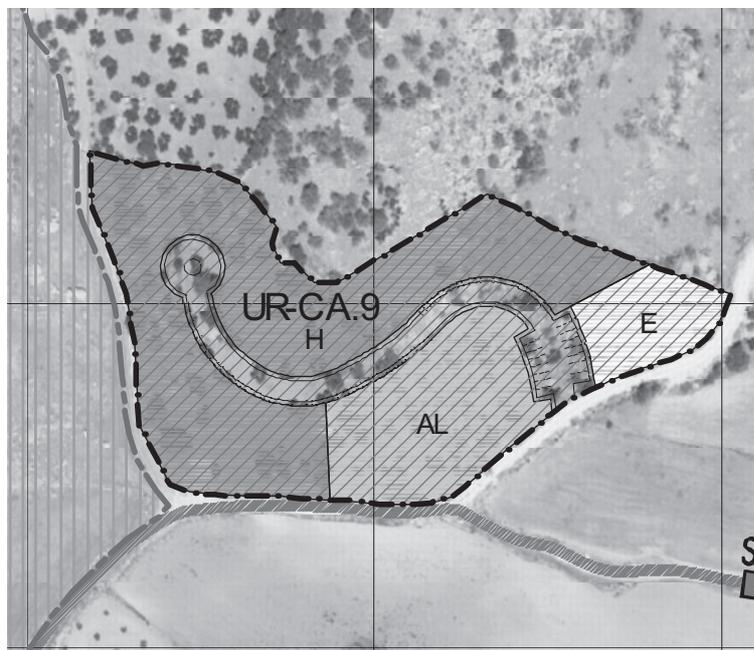
Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. Se deben establecer medidas correctoras encaminadas a la integración en el paisaje urbano y en la ladera en la que se ubica esta unidad industrial. Se deben sembrar pantallas vegetales con el objeto de constituir una barrera protectora. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación...). El planeamiento de desarrollo requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE REPARTO AR-10

UR-CA-9

CAÑETE LA REAL



ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 11.200,00
USO GLOBAL TURÍSTICO
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN H

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
11.200,00	0,35	3.920,00	3.920,00	3.528,00	392,00	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,35	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
25	2.240,00	560,00	2.800,00
30	2.240,00	1.120,00	3.360,00

USOS PORMENORIZADOS

AISLADA	
ADOSADA	
TURISTICO	100%

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	39
-------------------------------	----

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

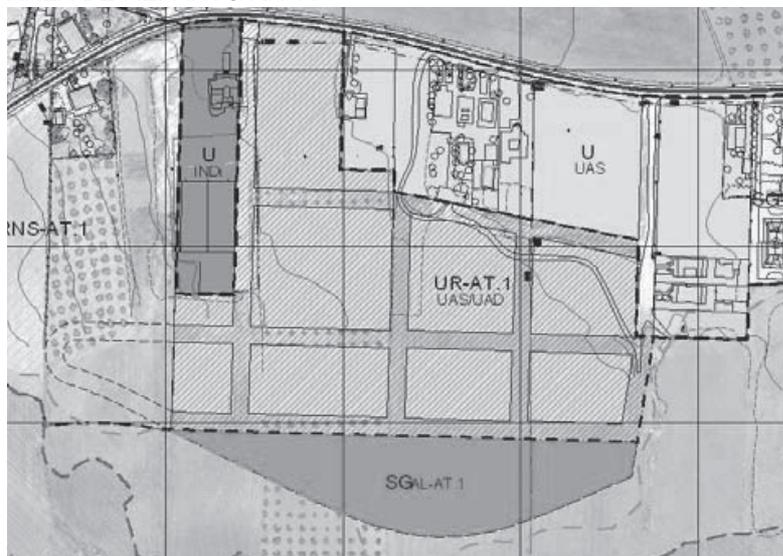
PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. Se deben establecer medidas correctoras encaminadas a la integración en el paisaje urbano y en la ladera en la que se ubica. La ordenación grafiada no es vinculante.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE REPARTO AR-11



UR-AT-1

LA ATALAYA

TIPO DE ACTUACIÓN	SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SUPERFICIE	38.300
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	UAS, UAD

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
38.300,00	0,20	7.660,00	7.660,00	6.894,00	766,00	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
10	38	0,2	1,00	1,00	30	2.298

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	3.830,00	459,60	4.289,60
55	3.830,00	459,60	4.289,60
PROPUESTA	3.830,00	459,60	4.289,60
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			77

USOS PORMENORIZADOS

ADOSADA	30%
AISLADA	70%
TURISTICO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

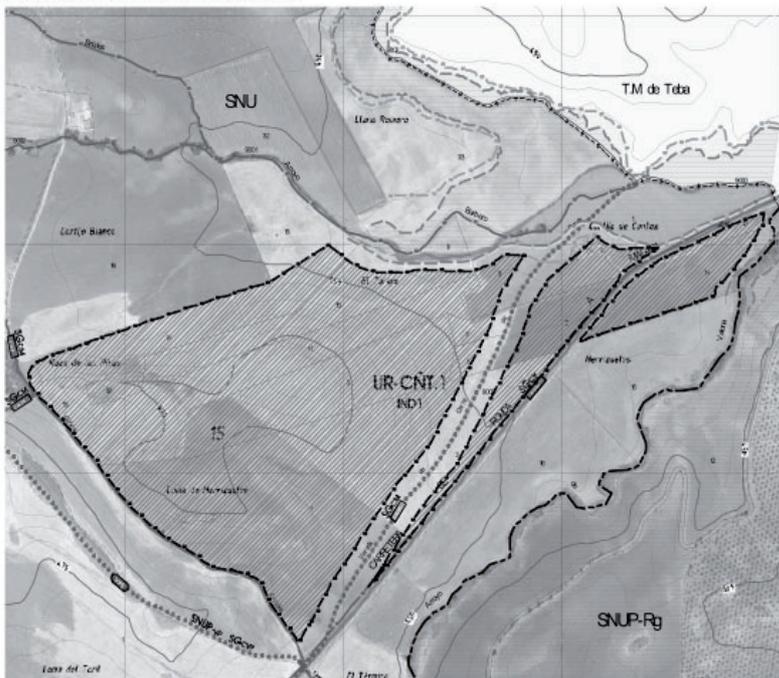
PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

(FICHA CORRESPONDIENTE A LA UR-AT-1 SUSPENDIDA)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-CÑT-1

AREA DE REPARTO AR-12



TÉRMINO CAÑETE LA REAL

TIPO DE ACTUACIÓN	SECTOR
OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
INICIATIVA PLANEAMIENTO	Privada
SUPERFICIE	586.278,00
USO GLOBAL	INDUSTRIAL
ORDENANZA EDIFICACIÓN	IND1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
586.278,00	0,80	469.022,40	469.022,40	422.120,16	46.902,24	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m ²
		0,8	1,00	1,00		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL

USOS PORMENORIZADOS

AISLADA	
---------	--

14	58.627,80	23.451,12	82.078,92	INDUSTRIAL	100%
20	58.627,80	58.627,80	117.255,60	TURISTICO	
PROPUESTA	58.627,80	23.451,12	82.078,92		
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			4.690,22		

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial		PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización		INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Deberá constituir una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento de la Urbanización. Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del 5% del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. Se debe hacer un estudio geotécnico y geológico previo a las obras de urbanización. El Plan Parcial contendrá la delimitación del dominio público hidráulico. Antes de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, deberá recabarse informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la afección a la vía pecuaria que colinda con el ámbito del sector. El Plan Parcial resolverá el acceso a la carretera A-367 y respetará la línea límite de edificación establecida en la legislación vigente, necesitando recabar informe favorable de la administración competente. Deberá solucionar la conexión con los sistemas generales de infraestructuras y contemplar la instalación de una depuradora adecuada al vertido. Debe recabarse informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua sobre la disponibilidad de recurso para la dotación de agua al sector e incorporar un estudio hidrológico de detalle donde se delimite el dominio público hidráulico y la zona inundable antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Se encuentra incluido parte del yacimiento arqueológico nº 42 "Villa Arroyo del Término", por lo que las actuaciones arqueológicas que sean de aplicación se realizarán previamente al desarrollo y a la ejecución del Sector. Se deberá garantizar el respeto al dominio público pecuario, conforme establece la legislación vigente en la materia. El sector debe financiar las infraestructuras de conexión con la red general de abastecimiento de aguas mancomunada en el núcleo urbano de Cañete, así como el depósito de regulación necesario para el abastecimiento del sector, conforme se indica en el Estudio Económico Financiero. El planeamiento de desarrollo justificará que no se superen los límites máximos que establece la legislación vigente en la materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle. Está adscrito a este sector la los Sistemas Generales de Infraestructuras Depósito UR-CñT-1 y Conducción UR-CñT-1.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-CA-1**

NÚCLEO DE CAÑETE LA REAL

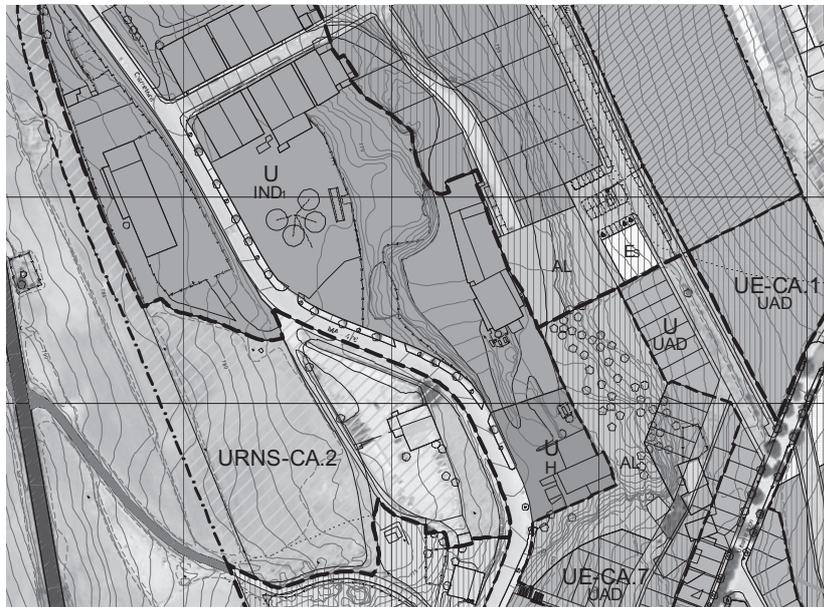


TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 171.471
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
171.471,00						
<p>El Plan de Sectorización concretará, en su caso, las infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación...). El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan. En la ordenación será vinculante la continuidad del trazado de los viales que comuniquen el núcleo con el ámbito. Se deberá garantizar el respeto al dominio público pecuario, conforme establece la legislación vigente en la materia debiendo el Plan de Sectorización recabar el informe de la Delegación de Medio Ambiente, sobre la afección correspondiente.</p> <p>El Plan de Sectorización deberá de dejar fuera de su ámbito la vía pecuaria nº 11 "Vereda del Arroyo de la Dehesa al Puerto de la Sopa y Montazo, al estar clasificada como suelo no urbanizable de especial protección.</p>						

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-CA-2**
NÚCLEO DE CAÑETE LA REAL

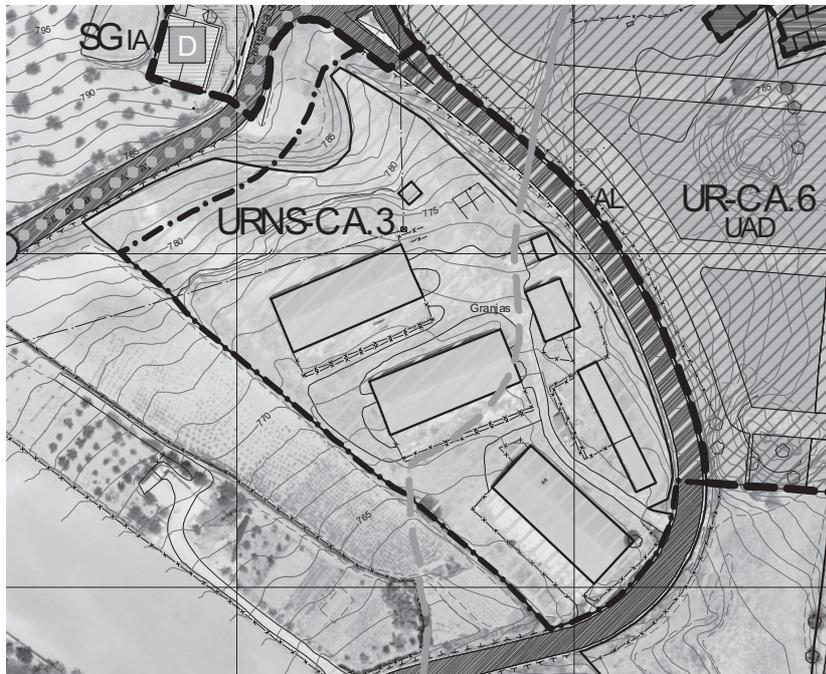


TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 15.433
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
15.433,00						
<p>El Plan de Sectorización concretará, en su caso, las infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación....).El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan. En la ordenación será vinculante la continuidad del trazado de los viales que comuniquen el núcleo con el ámbito El planeamiento de desarrollo incorporará un estudio acústico de detalle, donde justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras.</p>						

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-CA-3**
NÚCLEO DE CAÑETE LA REAL

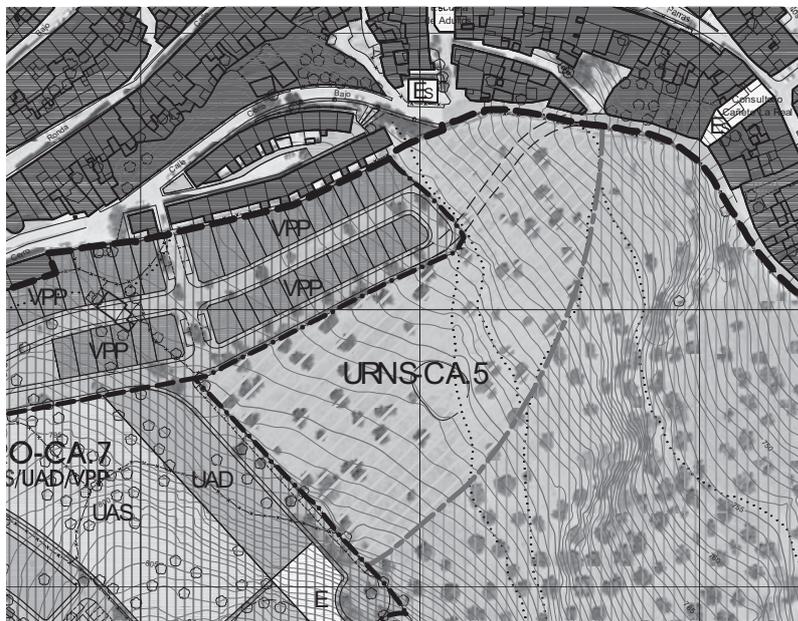


TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 17.131
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
17.131,00						
<p>.El Plan de Sectorización necesitará informe preceptivo de carreteras, al lindar con carretera provincial.</p> <p>Se deberá garantizar el respeto al dominio público pecuario, conforme establece la legislación vigente en la materia, debiendo el Plan de Sectorización recabar el informe de la Delegación de Medio Ambiente, sobre la afección correspondiente.</p> <p>El planeamiento de desarrollo incorporará un estudio acústico de detalle, donde justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras.</p>						

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-CA-4**
NÚCLEO DE CAÑETE LA REAL



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 11.377
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
11.377,00						

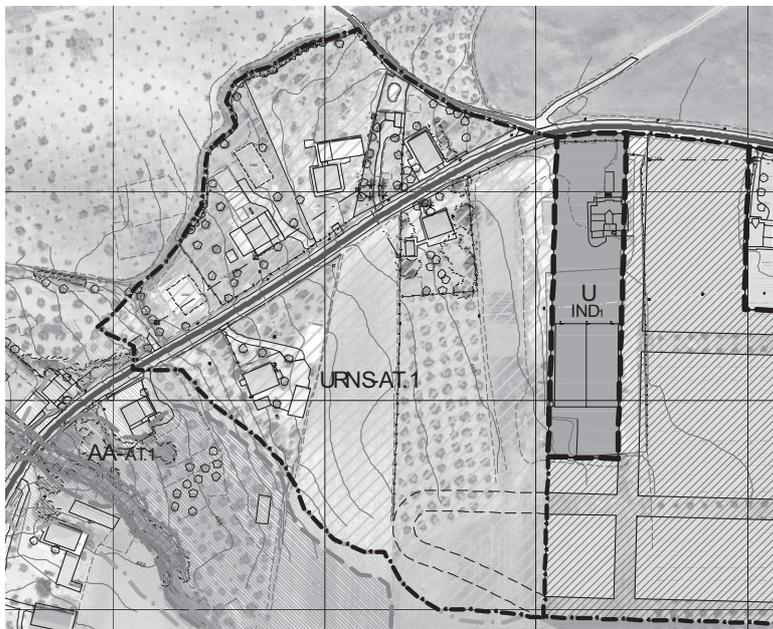
CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Se encuentra incluido parte del yacimiento arqueológico nº 71 “Cerro Sábora”, por lo que las actuaciones arqueológicas que sean de aplicación se realizarán previamente la redacción del Plan de Sectorización. La ordenación que se proponga por el correspondiente planeamiento de desarrollo se adecuará a la topografía del terreno, según punto D del Informe de Valoración Ambiental. El Plan de Sectorización justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

URNS-AT-1

NÚCLEO DE LA ATALAYA



TIPO DE ACTUACIÓN
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE 41.442
USO GLOBAL
USOS PROHIBIDOS INDUSTRIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
41.442,00						
<p>El Plan de Sectorización concretará, en su caso, las infraestructuras y servicios cuya obtención y ejecución considere necesaria para la viabilidad urbanística de la actuación. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación....).El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan. En la ordenación será vinculante la continuidad del trazado de los viales que comuniquen el núcleo con el ámbito. Corresponde al plan de sectorización la realización de un estudio de inundabilidad, para dejar fuera del ámbito la zona inundable, para avenidas con un periodo estadístico de retorno de 500 años. El Plan de Sectorización necesitará informe preceptivo de carreteras, al lindar con carretera provincial. El Plan de Sectorización justificará que no se superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle. El Plan de Sectorización requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas</p>						

(FICHA CORRESPONDIENTE URNS-AT-1 SUSPENDIDO)

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

SGAL-CA-2

CAÑETE LA REAL



SUPERFICIE

11.325,00

OBTENCIÓN DEL SUELO

Expropiación

INICIATIVA

Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-1

Proyecto de obra ordinario

USOS

Área Libre

ÁREA DE REPARTO

-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES

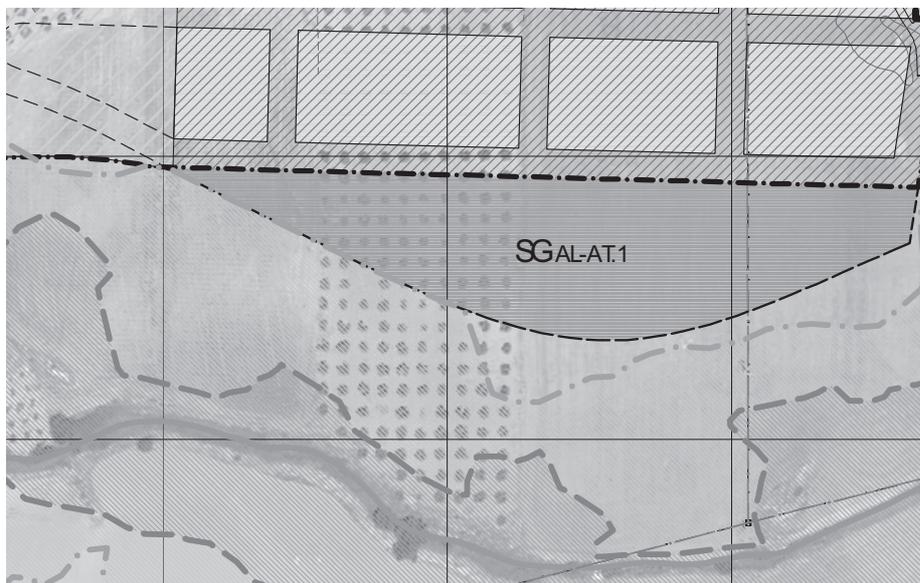
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
11.325,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

SISTEMAS GENERALES

SGAL-AT-1

LA ATALAYA



SUPERFICIE
9.785,00

OBTENCIÓN DEL SUELO
Expropiación

INICIATIVA
Pública

EJECUCIÓN DEL SGAL-1
Proyecto de obra ordinario

USOS
Área Libre

ÁREA DE REPARTO
-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES

SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
9.785,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

SISTEMAS GENERALES

SGI-AT-1

CAÑETE LA REAL



SUPERFICIE 2.242,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS depuradora
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
2.242,00				

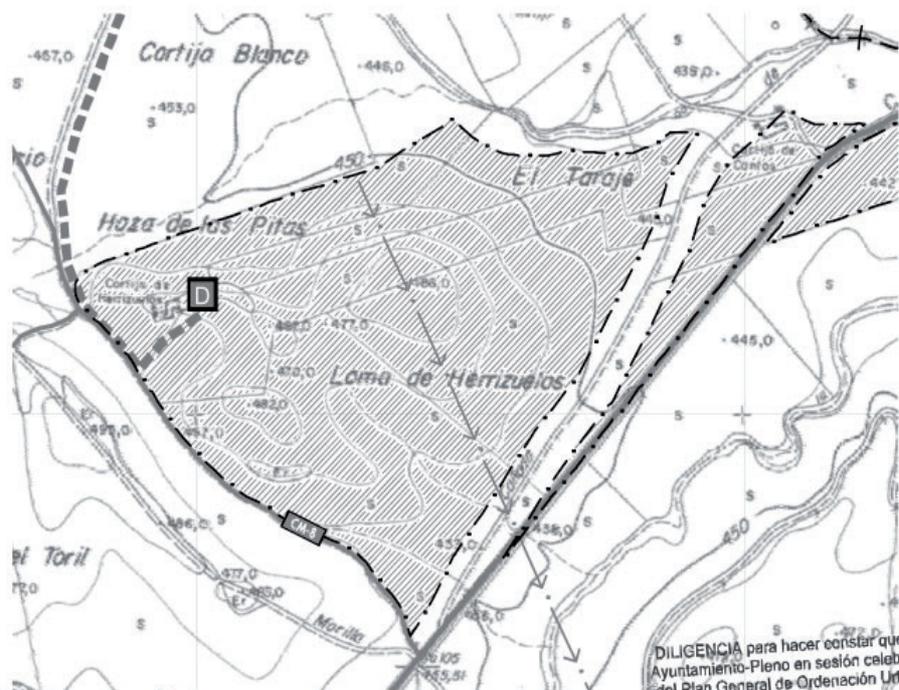
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se deberá de aportar informe geotécnico de detalle, según punto C del Informe de Valoración Ambiental.

Se requerirá informe de la Administración competente en materia de aguas

SISTEMAS GENERALES SGI-

**DEPÓSITO UR-CÑT1
CAÑETE LA REAL**



SUPERFICIE 500,00
OBTENCIÓN DEL SUELO SECTOR UR-CÑT-1
INICIATIVA
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS Depósito
ÁREA DE REPARTO SECTOR UR-CÑT-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
500,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Está adscrito al sector UR-CÑT-1 su ejecución

SISTEMAS GENERALES SGI-

CONDUCCIÓN UR-CÑT1

CAÑETE LA REAL



SUPERFICIE

5.801,00

OBTENCIÓN DEL SUELO

SECTOR UR-CÑT-1

INICIATIVA

EJECUCIÓN DEL SGAL-1

Proyecto de obra ordinario

USOS

Conducción

ÁREA DE REPARTO

SECTOR UR-CÑT-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

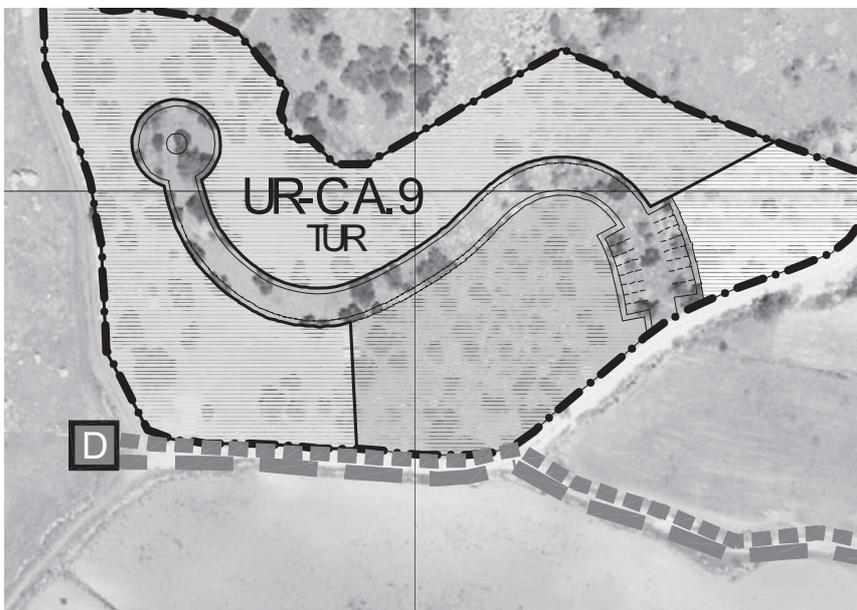
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
5.801,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Está adscrito al sector UR-CÑT-1

SISTEMAS GENERALES SGI-

**DEPÓSITO UR-9
CAÑETE LA REAL**



SUPERFICIE 100,00
OBTENCIÓN DEL SUELO
INICIATIVA
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS Depósito
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

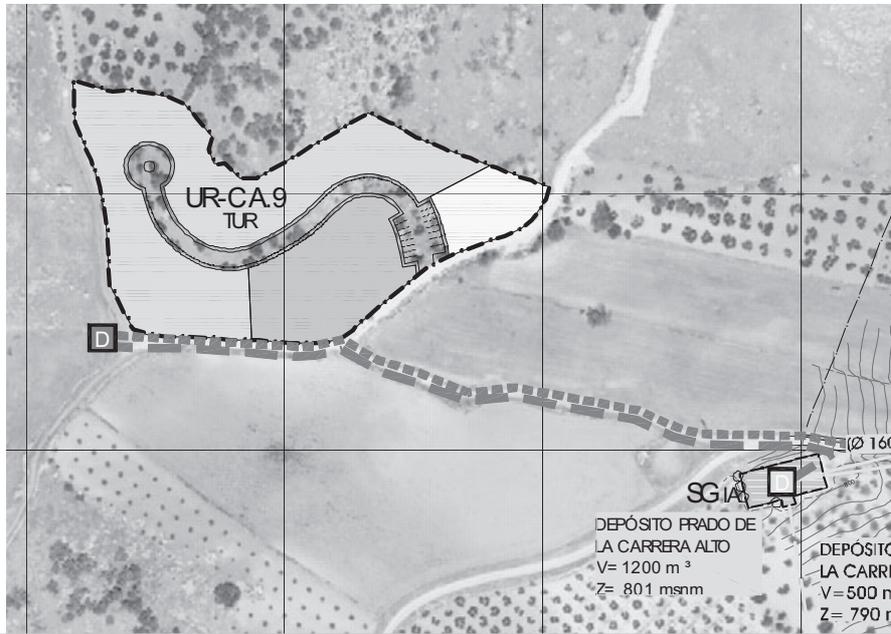
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
100,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

SISTEMAS GENERALES SGI-

**CONDUCCIÓN UR-9
CAÑETE LA REAL**



SUPERFICIE 351,46
OBTENCIÓN DEL SUELO
INICIATIVA
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS Conducción
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS				
SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	Defecto Aprovechamiento
351,46				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

SISTEMAS GENERALES

SGE-CA-1



CAÑETE LA REAL

SUPERFICIE 11.989,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS Equipamiento
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
11.989,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Equipamiento que el PGOU propone para destinarlo a las instalaciones del futuro Recinto Ferial.

SISTEMAS GENERALES

SGE-CA-4

CAÑETE LA REAL



SUPERFICIE 2.996,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS Equipamiento
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
2.996,00				

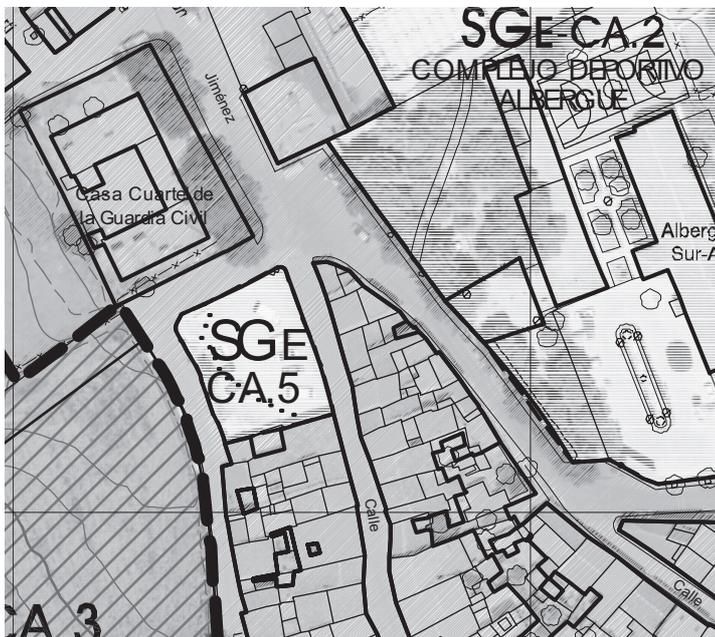
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema General de Equipamiento que el PGOU propone para destinarlo a las instalaciones complementarias deportivas.

SISTEMAS GENERALES

SGE-CA-5

CAÑETE LA REAL



SUPERFICIE 2.646,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA Pública
EJECUCIÓN DEL SGAL-1 Proyecto de obra ordinario
USOS Espacio libre
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio UA/m ²	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m ² t/m ² s)	Defecto Aprovechamiento
2.646,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

--

RÉGIMEN TRANSITORIO

- Disposición transitoria primera. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en que se ubican o por la normativa supletoria correspondiente.

- Disposición transitoria segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU, ha de ser aquel que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU.

2. En aquellos edificios e instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total y manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien por que este prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles considerados tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidos en estas Disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

5. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el nº 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el nº 3.

6. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el nº 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

7. Los usos existentes en edificios fuera de ordenación referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso final del número 2 anterior.

8. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este PGOU se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

9. De forma transitoria, se considerarán en situación de fuera de ordenación, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas. La aplicación del régimen de fuera de ordenación será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización.

10. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

- Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

- En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora, siempre que no suponga un aumento del volumen edificable.

- Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no ur-

banizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

- No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

9. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

- Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

2. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, creación de los usos, así como restauración de los terrenos.

- Acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

ORDENANZAS MUNICIPALES

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. 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 el PGOU. 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 públicas ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU.

Artículo 2. 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 3. 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 la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente el PGOU asigne 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 aquí establecidas.

Artículo 4. El Proyecto de Urbanización. Definición y Documentación.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad, llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

MEMORIA
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
PLIEGO DE CONDICIONES
PRESUPUESTOS

A) La Memoria recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

- a) Topografía y Replanteo.
 - b) Estudio de tráfico.
 - c) Trazado de los viales.
 - d) Estudio geotécnico.
 - e) Estudio de firmes y pavimentos.
 - f) Abastecimiento de agua y redes de distribución.
 - g) Eliminación de aguas residuales.
 - h) Eliminación de aguas pluviales.
 - i) Cálculos luminotécnicos.
 - j) Cálculos eléctricos.
 - k) Cálculos estructurales.
 - l) Servicios afectados.
 - m) Desvíos temporales de tráfico.
 - n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
- p) Estudio de Seguridad y Salud.
 - q) Plan de Control de calidad.
 - r) Plazo y programación temporal de las Obras.
 - s) Clasificación de Contratistas.
- B) La Documentación Gráfica deben ser precisos para la correcta definición de las obras y all menos:
- a) Situación y emplazamiento.
 - b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m a escala 1/200.
 - c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.
 - d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
 - e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
 - f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
 - g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.
 - h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.
 - i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.
 - j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.
 - k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
 - l) Implantación relativa de todos los servicios.
- C) El Pliego de Condiciones, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:
- a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.
 - b) Plazos.
 - c) Descripción de las Obras.
 - d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- D) El Presupuesto: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios núm. 1, Cuadro de Precios núm. 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general.

Artículo 5. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los

órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1.º Aprobación inicial del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2.º Trámite de audiencia a los interesados, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3.º Aprobación definitiva por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4.º Publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 6. Recepción de las Obras de Urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Procedimiento para la recepción.

A. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento

urbanístico que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E. Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F. Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I. La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

CAPÍTULO 2

RED VIARIA

Artículo 7. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

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 5 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 5 m; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para

cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezca el PGOU (ver plano correspondiente).

4. La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

5. El radio mínimo del eje de la calle será de 15 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

6. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 10%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m.
- Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m.
- Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m.
- Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m.
- Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m.
- Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

8. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.

9. Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

10. El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 8. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas debiendo quedar libre de obstáculos la superficie mínima establecida en la legislación de accesibilidad.

2. Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad.

3. La altura máxima de los bordillos será de 12 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.

4. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

5. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

Artículo 9. Aparcamientos.

1. No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.

2. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

3. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

4. En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil y de 80 m² para autocares.

5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.

6. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, garantizando a estas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad vigente.

8. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

Artículo 10. Pavimentación.

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o norma que la sustituya.

2. 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.

3. En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.

4. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

5. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

6. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

8. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

Artículo 11. Vías públicas existentes.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 12. Recomendaciones de trazado.

1. Generalidades.

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado, edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de estos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario -tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc.-, y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de éste último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El trazado no sólo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones o normativas que las sustituyan:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.

- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.

- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.

- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.

- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta.

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radio [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	100	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	45	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30 - 6 - 30	0,75

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Vías locales con restricción de tráfico	9	30 - 6 - 30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	20	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	15	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	4	30 - 6 - 30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36 - 12 - 36	0,60

Cuando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado.

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	12%	18%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.

- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.

- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios de la legislación sobre accesibilidad vigente.

4. Sección transversal.

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera	
Arterias y travesías	10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,50 m	
Vías colectoras	9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,50 m	
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,50 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales	3,00 m	-	-	1,80 m	
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,50 m	

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras.

1. En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos.

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Categoría de tráfico mínima
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3).

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos.

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando se proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30°. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

CAPÍTULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 13. Captación y Dotaciones.

1. Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.

2. En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.

3. Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en vias de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.

4. La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 14. Captación y Dotaciones.

1. En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.

2. Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc.) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:

- 220 l/hab-día para consumos urbanos.
- 0,11 m³/día-ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre éstas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (horario y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

3. En cuanto a los parámetros de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Artículo 15. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.

- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.

- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o normativa que lo sustituya. Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

Artículo 16. Redes de distribución.

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos.

Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobrecarga de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar éstas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se proscriben el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:1981 o normativa que lo sustituya, y situados a una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 m.c.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 17. Ejecución de las obras.

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura

mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 18. 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.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres, PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0%
	máximo	80,0%
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,50 m
	máxima	6,00 m

4. Se establece para los colectores una pendiente mínima de 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.

5. 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 40 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerrojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. 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.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección en el caso de que no sea posible.

Artículo 19. Evacuación de aguas pluviales.

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

3. Para la propia zona a urbanizar, el procedimiento de cálculo respetará los siguientes parámetros:

- Período de retorno de 50 años.
- Coeficientes de escorrentía:
 - Viales y aparcamientos: 0,8.
 - Áreas libres no pavimentadas: 0,2.
 - Parcelas edificables: 0,5 x (tanto por uno de ocupación + 1).

4. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 o c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

5. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m² de viario.

Artículo 20. Evacuación de aguas residuales.

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

2. Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m disponer doble tubería.

3. El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg), las cuales se colocarán en las cabeceras de los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

4. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

Artículo 21. Vertido y depuración.

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por ésta.

En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la EDAR o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la EDAR y que pasarían directamente al efluente de ésta.

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. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

Artículo 22. Vertido de aguas depuradas urbanas.

1. Deberá solicitarse del la Agencia Andaluza del Agua autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- * pH entre 5,5 y 9,5
- * SS 80 mg/l
- * D.B.O.5 40 mg/l
- * D.Q.O. 160 mg/l

Artículo 23. Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 5

ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 24. Redes eléctricas y centros de transformación.

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por R.D. 223/2008, de 15 Feb. (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurran por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.

No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la «Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial» o normativa que lo sustituya. La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.

6. La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

CAPÍTULO 6

ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 25. Aspectos generales.

1. En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.

2. En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, tendiendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.

3. Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.

4. Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 26. Niveles de Iluminación.

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria «EA-02 Niveles de Iluminación». Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a la publicación CIE-115 de 1995.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arteria y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador Incremento umbral TI [%]	Iluminación de alrededores Relación entorno SR [lux]
	Luminancia media L_m [cd/m ²]	Uniformidad global U_0	Uniformidad longitudinal U_l		
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de L_m , U_0 , U_l y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de man-

tener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.) se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se empleará el de iluminancia, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas con ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril	
Simple	CE(N) = ME(N)
Complejo	CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar	
Compleja o grande	CE1
Complejidad media	CE2
Simple o pequeña	CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos	
Compleja o grande	CE1
Complejidad media	CE3
Simple o pequeña	CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminancia media E_m [lux]	Uniformidad media U_m
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Las clases P5, P6 y P7 corresponden a instalaciones donde el riesgo de delito no es significativo.

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media E_m [lux]	Iluminancia mínima E_{min} [lux]
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2.000 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 27. Equipos auxiliares.

1. Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.

2. Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 28. Soportes y báculos.

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.

2. Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.

3. Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

Artículo 29. Luminarias.

1. El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) no supere los

valores establecidos en la instrucción técnica complementaria «EA-02 Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta». Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.

2. Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70°.

3. Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92 – 1.992 «Guía para iluminación de áreas urbanas»:

Intervalos de limpieza [meses]	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

(1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.

(2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.

(3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

Artículo 30. Lámparas.

1. El tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

CAPÍTULO 7

REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 31. Características generales.

1. Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras del servicio, debidamente aprobadas por el órgano competente de la Administración.

2. Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

Artículo 32. Disposición de las redes.

1. De manera general, salvo disposición en contra, el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

a) Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La longitud de la canalización será la más corta posible.
- La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo la acera, evitando los ángulos pronunciados.
- El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.
- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

b) Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio, a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 m en calzada y 80 cm. En aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

c) En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm, poniendo sobre esta una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido del trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa de 20 cm. De espesor con tierras procedentes de la excavación, apisonada con medios manuales, cuidando que esté libre de piedras o cascotes. Sobre esta capa se instalará una bande de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad de antes de realizar la apertura.

d) Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas de la empresa suministradora y se ubicarán en todos los cambios de dirección. Las tapas serán de fundición.

CAPÍTULO 8

RESIDUOS URBANOS

Artículo 33. Residuos urbanos.

1. Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.

2. 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 a vertedero controlado.

3. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

4. Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

ORDENANZA MUNICIPAL DE MEJORA DE LA GESTIÓN DEL AGUA

CAPÍTULO I

P R E Á M B U L O

La protección del medio ambiente es un valor social que debe fomentarse desde las Administraciones Públicas. Esta protección es de prestación obligatoria en poblaciones de más de 50.000 habitantes, en aplicación del artículo 26.1.d de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Dentro del marco de la protección del medio ambiente se inserta el ahorro de agua. La demanda creciente de agua en el contexto mundial está ligada al aumento del número de habitantes, hecho que implica la sobreexplotación de los recursos y el consiguiente daño para el medio ambiente.

Dar una utilización racional al agua equivale a ahorrar. Para cada actividad que requiere consumo de agua se ha de destinar aquella con una calidad y características que se correspondan con el uso que se les va a dar.

Por todo ello, con el fin de velar por el uso racional del agua, como bien escaso que es, debe establecerse una base normativa que permita el ahorro y el uso correcto de este recurso.

Por eso, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y demás Normativa de rango superior aplicable, en la presente ordenanza se regula la incorporación de dispositivos ahorradores de agua a los edificios y construcciones con el objeto de reducir el consumo y evitar el despilfarro.

Debe entenderse una diferenciación del agua en función de su idoneidad para el consumo humano con aquella otra que puede tener usos que no requieran emplear agua de aquellas características (como la destinada al riego de parques y jardines, a la limpieza, o la propia para llenar las cisternas de los inodoros, entre otros). Por otra parte, el objetivo de proteger el medio ambiente no puede ir en detrimento de la salud de las personas y por este motivo, bajo ningún concepto puede admitirse que esta agua no potable comporte un riesgo o un peligro para la salud de las personas ni una afección para el medio ambiente.

Con estos objetivos, la presente normativa deberá ser aplicada sobre la base de la evolución de la técnica, empleando la mejor tecnología disponible en cada momento y los materiales menos nocivos para el medio ambiente.

CAPÍTULO II

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta ordenanza es regular la incorporación y la utilización de sistemas de ahorro de agua, así como la adecuación de la calidad del agua al uso en edificios, otras construcciones y actividades, y determinar los casos y circunstancias en los que será obligatoria.

Artículo 2. Definiciones.

A efectos de esta ordenanza deberá entenderse por:

Sistemas de ahorro de agua:

Todos aquellos aparatos, dispositivos, mecanismos o instalaciones que tengan por objeto o cumplan su cometido con una efectiva reducción del consumo de agua respecto de las soluciones convencionales o bien permitan una reutilización de aquella en el mismo o diferente uso o proceso.

Sistemas de captación de agua de lluvia:

Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la recogida y el almacenamiento del agua procedente de la lluvia.

Sistemas de agua sobrante en las piscinas:

Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la captación y el almacenamiento del agua procedente de la renovación del agua de las piscinas.

Aireadores:

Economizadores para grifos y duchas que reduzcan el caudal introduciendo aire en el flujo de agua.

Reductores de caudal:

Limitadores de caudal que permiten reducir el volumen de agua suministrado para grifos o duchas.

Sistemas de aguas grises:

Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objetivo la captación y acondicionamiento de aguas ya

utilizadas a excepción de las que tengan grasas o contenidos fecales para su reutilización en otros usos no potables, tales como el llenado de las cisternas de los inodoros.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a:

a) Todos los tipos de edificaciones y construcciones de nueva planta, así como los sometidos a rehabilitación y/o reforma integral o sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte, y cualquiera que sea su titularidad, incluso los edificios independientes que formen parte de instalaciones complejas con las excepciones que se detallan en el texto.

b) En el resto de edificaciones o construcciones existentes se aplicará esta ordenanza con el alcance reducido que a continuación se expone.

Artículo 4. Implantación de los sistemas de ahorro.

Los sistemas de ahorro de agua a implantar en cada caso serán los siguientes:

1. Los dispositivos para la reducción del consumo de agua contemplados en la Sección 1.ª del Capítulo IV de la presente Ordenanza se instalarán:

- En viviendas unifamiliares y plurifamiliares de nueva planta o en aquellas sometidas a rehabilitación y/o reforma integral o que sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte. Únicamente podrá obviarse este extremo para los dispositivos cuya instalación o adopción requiera de la ejecución de obras.

- En establecimientos turísticos (hoteles, campings, casas rurales, etc.), edificios de uso público e industrias y edificios industriales.

2. Los sistemas de reutilización de aguas grises y de aprovechamiento de agua de lluvia recogidos en la presente ordenanza se instalarán:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado anterior de más de 150 m² de cubierta.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado anterior con ocho o más viviendas.

- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado anterior que cuenten con más de 6 plazas.

- En los edificios públicos, industrias y edificaciones industriales incluidos en el apartado anterior que cuenten con 6 o más duchas se instalará un sistema de reutilización de aguas grises. Si su superficie de cubierta fuera superior a 150 m² se instalará un sistema para el aprovechamiento de agua de lluvia.

3. Los sistemas para la reutilización de agua sobrante de piscinas para su uso posterior recogidos en la presente ordenanza se instalarán cuando las edificaciones siguientes cuenten con piscina cuya superficie de lámina de agua sea superior a 30 m²:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado 1 de más de 150 m² construidos.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado 1 con ocho o más viviendas.

- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado 1 que cuenten con más de 6 plazas.

- En edificios de uso público.

4. Se podrá prescindir de alguno de los sistemas establecidos en los apartados 2 y 3 si, justificadamente, se comprueba que la demanda de agua de inferior calidad (riego, cisternas, etc.) puede ser atendida adoptando los restantes sistemas de reutilización.

5. Las máquinas de lavado de vehículos deberán tener dispositivos para el reciclado del agua utilizada.

6. Todos los jardines y zonas verdes con una superficie mayor de 25 m², tanto de carácter público como privado y tanto si son independientes como asociados a edificaciones observarán las medidas de ahorro que según el artículo 20 le fueran de aplicación.

Se exceptúan de lo establecido a los parques y jardines declarados bienes de interés cultural, así como los dedicados a la docencia o a la investigación científica y técnica, cuando la práctica de estas medidas comprometa las condiciones de protección de los mismos.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5. Obligatoriedad de uso de aguas regeneradas.

Para aquellos usos contemplados la presente ordenanza y en aquellos lugares en los que existe accesibilidad a la red municipal, actual y futura, de agua regenerada, será obligatorio el aprovechamiento de esta agua.

Artículo 6. Otorgamiento de licencias.

Todos los edificios, construcciones y usos señalados en el artículo 2.º de esta ordenanza, que se ejecuten posteriormente a la entrada en vigor de esta ordenanza, están sometidos a la exigencia de cumplimiento de lo dispuesto en ella para otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de la ordenanza, las modificaciones, rehabilitaciones o reformas integrales que exijan la concesión de Licencia de Obra Mayor, han de contemplar, en el Proyecto, la adecuación de las instalaciones de agua potable, con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la Licencia de Obras.

A la solicitud de licencia deberá adjuntarse el proyecto básico con la justificación de las instalaciones y los cálculos correspondientes que justifiquen el cumplimiento de esta ordenanza.

Todo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, o no se ajuste a las restantes disposiciones de esta ordenanza, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

El otorgamiento de la licencia de autorización de funcionamiento de las instalaciones, una vez ejecutadas, requerirá la presentación de un certificado acreditativo emitido por un técnico competente, haciendo constar que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto.

Artículo 7. Compatibilidad con la Normativa Urbanística.

Para todos los sistemas de ahorro de agua será de aplicación lo establecido en la Normativa Urbanística que en cada caso resulte aplicable, en cuanto a impedir afecciones al paisaje o a la armonía arquitectónica, así como a la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes de protección.

En casos excepcionales se podrá, justificadamente, prescindir de la aplicación de aquellos preceptos de la presente ordenanza cuya aplicación resulte incompatible con los de la Normativa Urbanística vigente en cada momento.

Artículo 8. Adaptación al progreso tecnológico.

La aplicación de esta ordenanza se hará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible, adaptándose a los cambios tecnológicos e incorporando las novedades técnicas que se vayan produciendo.

Con esta finalidad, los proyectos presentados en cada momento habrán de adaptarse a los cambios tecnológicos que se hayan producido y tratar de incorporar las últimas novedades técnicas que contribuyan al mayor ahorro de agua.

Artículo 9. Señalización.

El diseño de las instalaciones de aprovechamiento de agua de lluvia y de reutilización del agua sobrante de piscinas

o de aguas grises deberá garantizar que estas instalaciones no se confundan con las de agua potable, así como asegurar la imposibilidad de contaminar el suministro. Por ello, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y estar señalizadas tanto en los puntos de suministro como en los depósitos de almacenamiento o tratamiento, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Esta señalización consiste en un pictograma con un grifo negro sobre fondo blanco, bordes y banda (transversal descendente de izquierda a derecha atravesando el pictograma a 45º respecto a la horizontal) en rojo (el rojo deberá cubrir como mínimo el 35% de la superficie de la señal) y un cartel o panel indicativo con leyenda que diga «Agua no potable». Este rótulo debe estar en lugares fácilmente visibles en todos los casos.

Las tuberías, ante la posibilidad de que por ellas discurren aguas recicladas o no potables, en toda su longitud y en cualquiera de sus secciones, tendrán color gris, o bien llevarán un encamisado de dicho color, que sirva para diferenciarlas de las de consumo humano. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de «Aguas no Potables», y su color será también gris.

CAPÍTULO IV

SISTEMAS PARA EL AHORRO DE AGUA

Artículo 10. Sistemas de ahorro.

Sin carácter limitativo se indican los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Dispositivos para la reducción del consumo:
 - Contadores individuales.
 - Reguladores de presión del agua de entrada.
 - Mecanismos para grifos y duchas.
 - Mecanismos para cisternas.
 - Mecanismos para procesos de limpieza.
- Sistemas para el aumento de los recursos:
 - Aprovechamiento del agua de lluvia.
 - Reutilización del agua sobrante de piscinas.
 - Reutilización de aguas grises.
- Otras medidas de ahorro:
 - Medidas y sistemas de ahorro en parques y jardines.
 - Medidas de ahorro en depósitos de regulación.
 - Medidas de ahorro en refrigeración.

Sección 1.ª Dispositivos para la reducción del consumo

Artículo 11. Contadores individuales.

Todos los usuarios de la red municipal de abastecimiento de agua potable, deben estar dotados obligatoriamente de contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (piscinas y jardines).

En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Artículo 12. Reguladores de presión.

Deberá instalarse un regulador de presión del agua de entrada por cada contador individual de entrada de agua de los edificios y construcciones, de forma que se garantice una salida de agua en cualquier punto de la instalación interior del usuario con una presión máxima no superior a 2,5 kg/cm² en todos los momentos del año. El regulador de presión irá provisto de las válvulas de corte y by-pass necesarias para poder desmontarlo y realizar sobre él las operaciones de mantenimiento y conservación que requiera.

Artículo 13. Mecanismos para grifos y duchas.

Deben instalarse mecanismos que permitan regular el caudal de agua, aireadores, economizadores de agua o simila-

res o bien mecanismos reductores de caudal, de manera que para una presión de 2,5 kg/cm² arrojen un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min) para grifos y de diez litros por minuto (10 l/min) para duchas.

Los grifos de viviendas o usos privados, además de los anteriores, dispondrán de mecanismos de apertura en dos fases y de apertura en frío.

Los grifos de uso público, además de los primeros, dispondrán de sistemas de cierre automático, bien mediante temporizadores que limiten cada descarga individual a 1 litro, bien, de manera preferente, siendo de tipo electrónico.

Las griferías para baño-ducha serán de tipo termostático, pudiéndose obviarse este extremo si no existieran soluciones comerciales de este tipo (caso de griferías que vengán preinstaladas en bañeras o cabinas).

Artículo 14. Mecanismos para cisternas.

Las cisternas de los inodoros de edificios de nueva construcción tendrán un volumen máximo de descarga de 6 litros y deberán disponer de un doble sistema de descarga (6 litros: descarga completa, 3 litros: descarga parcial).

Los inodoros de los edificios de uso público de nueva construcción deben disponer de un sistema de descarga presurizada, sea uno que permita interrumpir la descarga o de un sistema de doble descarga. Previo a la instalación de estos aparatos se debe realizar un estudio de presión de la red. Cada aparato debe disponer de una llave unitaria de corte y deberán contar con un rótulo indicativo que informe a los usuarios del tipo y funcionamiento de mecanismo de ahorro del que disponen. Si estas cisternas se alimentaran desde un sistema de aguas grises, deberá indicarse mediante el rotulo correspondiente.

El sistema de descarga para los urinarios de servicios de uso público se activará individualmente, quedando prohibida la limpieza conjunta de los urinarios, así como su limpieza automática periódica.

Artículo 15. Mecanismos para procesos de limpieza.

En las cocinas colectivas de tipo industrial, en las peluquerías y en general en las instalaciones que utilicen procesos de lavado, deberán utilizarse grifos tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

Sección 2.ª Sistemas para el aumento de los recursos

Artículo 16. Aprovechamiento del agua de lluvia.

En aquellas edificaciones y construcciones contempladas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se deberá captar y almacenar el agua de lluvia mediante una instalación que garantice su uso posterior en las mejores condiciones fitosanitarias sin necesidad de tratamiento químico. En particular, se recogerán las aguas pluviales procedentes de tejados y terrazas del propio edificio así como de otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

En el caso que con estas aportaciones no pudieran satisfacerse las necesidades hídricas para riego y/o otros usos, también podrán recogerse las aguas procedentes de las zonas ajardinadas.

Diseño y dimensionamiento de las instalaciones:

Los sistemas de captación de agua de lluvia constarán de:

- Una red de canalizaciones exteriores de conducción del agua.

- Un sistema de decantación y filtración de impurezas.

- Un aljibe o depósito de almacenamiento.

Todas las bajantes se reunirán en un punto desde donde se conducirán al depósito de almacenamiento. Para garantizar la calidad del agua almacenada, se deberá disponer de un

sistema de decantación y una filtración. El tamaño de la malla del filtro será como máximo de 150 micras.

El cálculo del dimensionamiento de la instalación se hará en función de las necesidades particulares que debe cubrir.

Artículo 17. Reutilización del agua sobrante de piscinas.

Los sistemas de reutilización de agua sobrante de piscinas deberán contar con un mecanismo que facilite la canalización enterrada de este agua hasta un depósito de almacenamiento.

El cálculo del dimensionado de este depósito se hará en función del agua que renueve la piscina, el espacio disponible y la superficie de riego o el uso al cual se destinará. Deberá justificarse especialmente el empleo de un volumen inferior a un metro cúbico (1 m³) por cada tres metros cuadrados (3 m²) de superficie libre de la piscina. Este depósito no será necesario cuando se utilice para el llenado de las cisternas de los inodoros en un depósito conjunto con el de aguas grises.

Por lo que se refiere a las características técnicas del depósito, este deberá incorporar obligatoriamente un filtro de carbón activo.

Artículo 18. Disposiciones comunes a aguas de lluvia y sobrantes de piscinas.

Usos aplicables:

El agua procedente de la lluvia o sobrantes de piscinas se utilizarán como mínimo para alimentar la red de riego de parques y/o jardines (caso de que existan) y la de llenado de cisternas de inodoros, pudiéndose emplear para cualquier otro uso adecuado a sus características tales como limpieza de interiores y exteriores, etc.

Depósitos de almacenamiento:

Para minimizar los costes y aprovechar de forma eficaz el espacio disponible, se podrá almacenar conjuntamente las aguas procedentes de lluvia y las sobrantes de las piscinas, siempre que se garantice el tratamiento de estas últimas por medio de los filtros de carbón activo citados.

Los depósitos de almacenamiento estarán enterrados como mínimo a unos 50 cm del nivel del terreno y estarán contruidos de material no poroso, que garantice una buena calidad del agua y que facilite su limpieza periódica. Se considera un material adecuado el poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV). Podrán utilizarse cualesquiera otros materiales que garanticen las condiciones de calidad y seguridad.

En cualquier caso, deberán someterse a lo dispuesto en el artículo 5.7 «Depósitos de reserva» de la OM de 9 de diciembre de 1975 por la que se aprueban las Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua.

Todo depósito deberá contar con los siguientes elementos:

- Un rebosadero con salida libre a la red o sistema de evacuación de pluviales, con un diámetro doble que la tubería de entrada.

- Un equipo de bombeo que proporcione la presión y el caudal necesarios para los usos previstos.

- Un recubrimiento de fábrica que garantice la protección mecánica del depósito y su estabilidad.

- Las válvulas de aislamiento necesarias.

- Un sistema de vaciado de fondo que permita la purga periódica de los sedimentos depositados.

- Un acceso para limpieza.

- Sistema de ventilación.

Dispondrán de una alimentación desde la red municipal de abastecimiento para casos en que el régimen de aportación no garantice los usos previstos durante el año. La conexión desde la red municipal no podrá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.

Los depósitos se dispondrán en el número necesario, pero se recomienda que su capacidad individual no sea superior a 15/ 20 m³.

Artículo 19. Reutilización de aguas grises.

Este sistema estará destinado exclusivamente a reutilizar el agua de duchas y bañeras para la alimentación de las cisternas de los inodoros.

Queda prohibida la captación e incorporación a este sistema de aguas procedentes de procesos industriales, cocinas, bidets, lavadoras, lavaplatos y cualquier otro tipo de agua que pueda contener grasas, aceites, detergentes, productos químicos contaminantes así como un número elevado de agentes infecciosos o restos fecales.

Se prohíbe la reutilización de aguas grises de todos los centros en los que, a causa de sus características, las aguas grises generadas puedan contener agentes que requieran un tratamiento específico (centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias de jubilados, etc.).

Instalación del sistema de aguas grises:

Habrà separación de bajantes de aguas residuales y una única bajante específica para duchas y bañeras que conducirá las aguas grises a una depuradora físico química y/o biológica compacta que garantice la depuración del agua. Al agua tratada se añadirá un colorante no tóxico y biodegradable cuyo color sirva de indicador de la correcta depuración de las aguas.

Todas las tuberías de aguas grises serán específicas para agua no potable y señalizada al efecto.

La depuradora tendrá un rebosadero y sistema de vaciado conectado a la red de saneamiento así como una entrada de agua de red que garantice en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, incorporando un sistema de doble seguridad o interruptor de flujo para evitar la contaminación de la red de agua potable o equipo de riego.

La alimentación de las cisternas se realizará mediante bombeo, admitiéndose la distribución por gravedad cuando las cisternas estén situadas a un nivel inferior a la depuradora.

El cálculo de la instalación de aguas grises depende del número de personas de cada vivienda y en todo caso del uso del edificio o construcción del que se trate, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

- Residencial, viviendas:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 60 y 100 l por persona y día. En el caso de vivienda plurifamiliar, los valores serán los mismos, pero el sistema de aguas grises será común para la totalidad de las viviendas del edificio.

- Hoteles:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 90 y 120 l por persona y día.

- Complejos deportivos:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras es como máximo de 60 l por usuario y día. Para usuarios de piscinas solamente, será de 30 litros por usuario y día.

Deberá tenerse en cuenta la dotación del espacio necesario en las partes comunes de los edificios y/o construcciones para alojamiento de la depuradora, con fácil acceso para garantizar su control y mantenimiento.

De igual forma, el proyecto de esta instalación de ahorro de agua se realizará de forma conjunta con las restantes instalaciones del edificio, de forma que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior del edificio para evitar impactos visuales.

Sección 3.ª Otras medidas de ahorro

Artículo 20. Medidas de ahorro en parques y jardines.

El diseño básico de las zonas verdes afectadas por esta ordenanza seguirá las pautas de xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua siguientes:

- Respetar la estructura natural del terreno.

- Reducir la superficie ocupada por las zonas de consumo elevado de agua, como el césped, en favor de las formaciones menos exigentes. Normalmente esta elección requiere disminuir la superficie dedicada al césped y aumentar la de árboles, arbustos o plantas tapizadoras.

- Seleccionar especies con requisitos de agua modestos o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien.

- Incorporar recubrimientos de suelo que reduzcan las pérdidas de agua por evaporación, y que, al mismo tiempo, produzcan agradables efectos estéticos. Se trata de cubrir algunas superficies del jardín con materiales como piedra, grava, corteza de árboles, etc.

- Crear zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol.

- Utilizar sistemas de riego eficiente y distribuir las plantas en grupos con necesidades de riego similares.

• El Anexo I incluye un listado de especies recomendadas.

• Con carácter general, en superficies de más de 1.000 m², el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a lo siguiente:

- Césped y otras plantas de alto consumo hídrico: 15% de la superficie, como máximo.

- Arbustos de bajo mantenimiento: 40% de la superficie.

- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie.

Para los pequeños parques y jardines, de menos de 1.000 m², podrá primar la estética y el diseño, pero deberán contemplarse plantaciones adecuadas al entorno climático.

Para el riego de parques, jardines y zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas regeneradas y/o aguas pluviales y/o aguas procedentes de tratamientos de aguas grises.

Las nuevas zonas verdes, tanto públicas como privadas, se dotarán de sistemas de riego adecuados a la vegetación, que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua, minimicen las pérdidas por evaporación, escorrentía e infiltración y como mínimo, en función de su superficie:

- Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación (en cualquier caso).

- Aspersores de corto alcance en las zonas de césped (en cualquier caso).

- Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas (en cualquier caso).

- Contador de agua específico para la zona de riego (S > 500 m²).

- Sistemas de prevención de escorrentía (S > 500 m²).

- Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso de que estos factores puedan modificar las necesidades de riego (S > 1.000 m²).

- Detectores de fugas (S > 1.000 m²).

En las nuevas áreas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes o asimilables, o bocas de riego en la vía pública, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua de consumo humano.

Artículo 21. Medidas de ahorro en depósitos de regulación.

En el caso de edificios con depósitos de regulación y bombeo, las dimensiones de estos depósitos deberán ser las mínimas necesarias para un funcionamiento correcto. En todos los casos, estos depósitos deberán tener un contador de agua de entrada, superar revisiones quinquenales y disponer de un certificado de estanqueidad.

CAPÍTULO V

CONTROL Y MANTENIMIENTO

Artículo 22. Inspección.

Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de este Ayuntamiento que tenga encomendadas funciones de inspección, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.

En ejercicio de esta actividad, el personal municipal puede realizar todas las inspecciones que considere necesarias en las instalaciones del edificio o actividad, para comprobar el cumplimiento de las previsiones en esta ordenanza; los hechos que constate tendrán valor probatorio, de acuerdo con lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común.

El órgano municipal competente podrá encomendar la realización de inspecciones en edificios y construcciones para comprobar el cumplimiento de las prescripciones de esta ordenanza.

Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requisitos oportunos y dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta ordenanza, que podrán ir acompañadas de otras medidas para asegurar la protección de la legalidad urbanística.

Para asegurar el cumplimiento de los requisitos y las órdenes de ejecución cursadas, el Ayuntamiento puede imponer multas coercitivas reiteradas, que serán independientes de las sanciones que puedan imponerse con este carácter y compatibles con estas, de conformidad con la legislación en materia de procedimiento administrativo común. El importe de estas sanciones puede llegar hasta 3.000 euros.

Artículo 23. Control.

Los servicios técnicos municipales pueden controlar, en cualquier momento, la correcta preinstalación, instalación y buen funcionamiento de todos los sistemas de ahorro de agua, mediante los métodos de medida y control que estimen convenientes.

A tal efecto, en las inspecciones podrán solicitar todos los documentos sobre las instalaciones que consideren necesarios para garantizar el ahorro eficiente del agua.

Si se comprueba que una instalación o su funcionamiento no se ajusta a esta ordenanza, el órgano municipal competente practicará los requerimientos que sean procedentes y, si es necesario, resolverá la restauración de la realidad física alterada que corresponda para asegurar su cumplimiento.

El órgano municipal competente puede imponer multas coercitivas para asegurar el cumplimiento de los requisitos de control y las resoluciones cursadas.

El ámbito de gestión municipal encargado del cumplimiento de esta ordenanza registrará los sistemas de aguas grises instaladas en el municipio y realizará el seguimiento y control. Para cada instalación deberá disponer, como mínimo, del esquema técnico, datos del instalador, y datos del titular, propietario o responsable.

Artículo 24. Suspensión de licencia y actividades (Medidas de protección y restauración).

Las obras y usos que incumplan los preceptos de esta ordenanza darán lugar a que el alcalde o regidor delegado dicte las medidas necesarias para restablecer la legalidad infringida o la realidad física alterada, de acuerdo con los procedimientos de protección de la legalidad previstos tanto en la legislación urbanística, como en la legislación en materia de vivienda y medio ambiente.

Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, el incumplimiento de las previsiones de esta ordenanza puede implicar también la caducidad o retirada de la licencia o permiso municipal de edificación o de actividad, así como la suspensión de las obras y de los usos correspondientes.

Artículo 25. Utilización y mantenimiento.

Los usuarios del inmueble o actividad dotados de sistemas de ahorro de agua están obligados a usarlos de manera efectiva, con prohibición de toda manipulación para inutilizarlos total o parcialmente y/o eliminarlos.

Considerando la importancia de los contadores para ahorro de agua, los entes gestores del sistema de abastecimiento están obligados a realizar su revisión y comprobación, bajo su responsabilidad, con una frecuencia inferior a diez años.

Los titulares o responsables de edificios, construcciones y/o instalaciones que cuenten con sistemas de ahorro de agua, estarán obligados a realizar todas las operaciones de conservación, mantenimiento y reparación necesarias para garantizar el perfecto funcionamiento de dichas instalaciones y la obtención de los resultados esperados.

En particular, los sistemas de reutilización de aguas de cualquier tipo serán objeto como mínimo de las siguientes operaciones:

- Limpieza de depósitos de almacenamiento de agua, al menos una vez al año.

- Limpieza de filtros al menos una vez al año y reposición del material filtrante cuando se termine su vida útil.

No obstante, se seguirán las indicaciones recomendadas por el fabricante de los equipos o del responsable de mantenerlos, siempre que estos límites sean superiores a los mínimos antes indicados.

En las viviendas de construcción nueva, mientras no esté constituida la comunidad de vecinos, el promotor queda obligado a suscribir el contrato de mantenimiento antes mencionado, que deberá tener una duración mínima de dos años.

El incumplimiento de esta obligación será causa de denegación de las licencias que se soliciten, y de manera especial, de la licencia de primera ocupación.

Artículo 26. Obligaciones del titular.

En caso de venta o alquiler del edificio o construcción, el propietario del inmueble debe tener al corriente la revisión de las instalaciones del sistema de aprovechamiento de aguas pluviales mediante el documento pertinente expedido por el industrial autorizado, y facilitar al comprador o arrendatario una copia del documento de descripción de los sistemas de ahorro de agua instalados en el edificio o construcción.

Artículo 27. Información a los usuarios.

En la publicidad y en la memoria de calidades de las nuevas viviendas que se construyan, se hará una referencia específica a la existencia de sistemas ahorradores de agua y a sus ventajas ambientales, sociales y económicas.

En el momento de la compra o alquiler de un edificio o instalación deberá informarse al usuario mediante instrucciones por escrito sobre ahorro de agua y el funcionamiento y mantenimiento de los sistemas de ahorro de agua instalados.

El promotor (o vendedor, en el caso de sucesivas compraventas), será el responsable de informar al comprador de la existencia de los sistemas de ahorro de agua. De igual forma el propietario será responsable de informar a los usuarios en el caso que el edificio, construcción o instalación se destine a alquiler.

Los instaladores autorizados también deberán informar sobre los sistemas de ahorro de agua, mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones, mediante instrucciones escritas.

CAPÍTULO VI

INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 28. Infracciones.

1. Se consideran como infracciones muy graves:

- La no instalación de sistemas de ahorro cuando sean obligatorios por aplicación de la presente ordenanza.

- Posibilitar el contacto entre agua potable y no potable.

- La falta o insuficiencia de señalización de la no potabilidad de las aguas, conforme a lo establecido en esta ordenanza.

2. Se consideran como infracciones graves:

- La realización incompleta o insuficiente de las instalaciones de sistemas de ahorro de agua que correspondan, aten-

diendo a las características de la edificación y a las exigencias fijadas para cada sistema de ahorro de agua.

- La realización de obras, la manipulación de las instalaciones o la falta de mantenimiento que comporte una disminución superior al 50% de la efectividad de las instalaciones.

- La no información debidamente protocolizada por parte de quien corresponda de los sistemas de ahorro instalados.

- El incumplimiento de los requerimientos u órdenes de ejecución dictadas para asegurar el cumplimiento de la ordenanza.

3. Son infracciones leves:

- Impedir el acceso a las instalaciones a los encargados de la función de inspección habilitados al efecto, o la negativa a facilitar la información solicitada. La reiteración se considerará como falta grave.

- Cualquier otro incumplimiento de la presente ordenanza no tipificado como grave o muy grave.

Artículo 29. Sanciones.

Las sanciones que correspondan por la comisión de infracciones según lo dispuesto en el régimen de la presente ordenanza, con independencia de las actuaciones municipales tendentes a impedir las utilizaciones a las que de lugar la infracción, son:

- Infracciones leves, multa de hasta 750 euros.

- Infracciones graves, multa de hasta 1.500 euros.

- Infracciones muy graves, multa de hasta 3.000 euros.

- Disposición transitoria.

La presente ordenanza será exigible a todas las solicitudes de licencias que se presenten con posterioridad a su entrada en vigor.

- Disposición final. Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la provincia.

ANEXO I

SELECCIÓN DE ESPECIES DE JARDINES

A continuación presentamos cien especies útiles en xerjardinería o jardinería de bajo consumo de agua. Se han seleccionado especies atractivas y rústicas, útiles para diversos fines en el jardín.

Estas listas incluyen tan solo una parte de las especies que conjugan atractivo y frugalidad en el consumo de agua.

Abreviaturas utilizadas

- Au: autóctona. Especie que crece silvestre en alguna zona de la Península Ibérica.

- Al: alóctona. Especie que no es nativa de la Península Ibérica.

- P: Especie de hoja perenne.

- C: Especie de hoja caduca.

Árboles

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanto	al	C	Aunque es originario de China, crece de forma espontánea en bordes de carreteras y solares urbanos. Tolerante muy bien la contaminación.
<i>Arbutus unedo</i>	Madroño	au	P	Hojas verde oscuras. Llamativos frutos globosos, rojos o naranjas, que son comestibles.
<i>Celtis australis</i>	Almez	au	C	Corteza muy lisa, de color grisáceo. Hojas lanceoladas, de borde finamente aserrado. Excelente para plantar en paseos.
<i>Ceratonia siliqua</i>	Algarrobo	au	P	No soporta las heladas. Sus frutos son grandes legumbres, de color pardo rojizo muy oscuro, muy ricas en azúcares, que han sido empleadas para preparar sucedáneos del chocolate.
<i>Cercis siliquastrum</i>	Árbol del amor	al	C	Llamativa floración que cubre las ramas de multitud de racimos de flores rosadas.
<i>Cupressus sempervirens</i>	Ciprés	al	P	Copa muy estrecha y alargada.
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Paraíso	al	C	Hojas lanceoladas, verde grisáceas.
<i>Ficus caryca</i>	Higuera	au	C	Hojas muy grandes, con largos peciolo, muy ásperas al tacto. En nuestro país perduran razas locales que merece la pena conservar.
<i>Juniperus communis</i>	Enebro	au	P	Hojas aciculares, muy punzantes, con una banda blanca en el haz.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Cada	au	P	Hojas parecidas a las de la especie anterior, pero con dos líneas blancas separadas por una verdosa más estrecha.
<i>Laurus nobilis</i>	Laurel	au	P	Debe plantarse en lugares resguardados. Sus aromáticas hojas son muy empleadas en la cocina.
<i>Olea europaea</i>	Olivo	au	P	Resiste los fríos intensos, pero las heladas influyen negativamente en la producción de aceitunas.
<i>Phoenix dactylifera</i>	Palma datilera	al	P	Soporta mal las heladas, por lo que se cultiva principalmente en las provincias costeras.
<i>Phoenix canariensis</i>	Palma canaria	al	P	Sólo resiste heladas ligeras. Prefiere los ambientes cálidos.
<i>Pinus halepensis</i>	Pino carrasco	au	P	Troncos de corteza cenicienta. Hojas en forma de aguja, muy finas y flexibles.
<i>Pinus pinea</i>	Pino piñonero	au	P	Piñas gruesas y de gran tamaño, de color pardo rojizo. Característica copa redondeada.
<i>Punica granatum</i>	Granado	al	C	Sólo en zonas cálidas. Plantar preferiblemente junto a una pared orientada al sur.
<i>Quercus ilex</i>	Encina	au	P	Quizá el árbol más representativo de la península ibérica. Los ejemplares adultos tienen una copa densa y redondeada.
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Falsa acacia	al	C	Sus flores, blancas, amariposadas, dispuestas en racimos colgantes, son comestibles, y son conocidas popularmente como «pan y queso».

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Schinus molle</i>	Pimentero falso	al	P	Resiste mal las heladas. Sus frutos, del tamaño de un grano de pimienta y de color rosa brillante, despiden un agradable olor a pimienta al romperse.
<i>Sophora japonica</i>	Sófora	al	C	Su fruto es una legumbre que aparece estrangulada entre semilla y semilla, lo que le proporciona un aspecto peculiar.
<i>Tamarix gallica</i>	Taray	au	P	Arbolillo de ramas largas y flexibles y diminutas hojas dispuestas en forma de escamas.

Arbustos

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Atriplex halimus</i>	Orzaga	au	P	Soporta terrenos con elevada salinidad.
<i>Berberis vulgaris</i>	Agracejo	au	C	Sus ramas tienen fuertes espinas de color amarillento que aparecen en grupos de tres o cinco.
<i>Berberis thunbergii</i>	Agracejo rojo	al	C	Hojas color granate oscuro, que antes de caer adquieren un tono rojo carmín. Frecuentemente empleado para crear contrastes en setos mixtos.
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Adelfilla	au	P	
<i>Buxus sempervirens</i>	Boj	au	P	Aunque puede plantarse al sol, crece mejor en lugares algo sombreados. Excelente para formar setos, tanto recortados como libres.
<i>Cistus albidus</i>	Estepa blanca	au	P	Hojas espesamente peludas de color blanco grisáceo. Flores rosadas.
<i>Cistus ladanifer</i>	Jara pringosa	au	P	Muy aromática. Tan sólo una o dos plantas difundirán un perfume intenso por todo el jardín.
<i>Cistus laurifolius</i>	Jara estepa	au	P	
<i>Cistus salviifolius</i>	Jaguarzo morisco	au	P	Hojas pequeñas, rugosas y redondeadas.
<i>Colutea arborescens</i>	Espantalobos	au	C	
<i>Coronilla glauca</i>	Coronilla	au	P	Floración muy llamativa. Flores amarillas y muy olorosas. Hojas compuestas de color verde azulado.
<i>Crataegus monogyna</i>	Majuelo	au	C	
<i>Chamaerops humilis</i>	Palmito	au	P	Posee grandes hojas en forma de abanico.
<i>Ephedra fragilis</i>	Hierba de las coyunturas			
<i>Ephedra nebrodensis</i>	Cañaillo	au		
<i>Euonymus japonicus</i>	Bonetero del Japón	al	C	Excelente para formar setos.
<i>Halimium atriplicifolium</i>	Jara blanca	au	P	Arbusto plateado. Sus flores son amarillo doradas.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Cada	au	P	
<i>Lavandula latifolia</i>	Espiego	au	P	Muy aromática. Excelente para obtener ramos de flores secas.
<i>Lavandula stoechas</i>	Cantueso	au	P	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Aligustre	au	P	Excelente para formar setos, tanto recortados como libres. Tolerancia a la contaminación y la sombra.
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia o uva de Oregón	al	P	Sus hojas brillantes y verdeoscuros toman tonos rojizos en invierno.
<i>Myrtus communis</i>	Mirto, arrayán	au	P	Resiste mal las heladas. Sus hojas aplastadas desprenden un olor delicioso.
<i>Nerium oleander</i>	Adelfa	au	P	
<i>Ononis fruticosa</i>	Garbancera			
<i>Phillyrea latifolia</i>	Labiérnago prieto	au	P	
<i>Phlomis purpurea</i>	Matagallo	au	P	Resiste mal las heladas.
<i>Pistacia lentiscos</i>	Lentisco	au	P	
<i>Pistacia terebinthus</i>	Terebinto	au	P	
<i>Pittosporum tobira</i>	Pitospóro del Japón	al	P	Hojas lustrosas y flores perfumadas. Resiste mal las heladas.
<i>Rhamnus alaternus</i>	Aladierno	au	P	
<i>Rhus coryaria</i>	Zumaque	au	C	Sus hojas toman colores rojizos en otoño.
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romero	au	P	Muy aromático. Produce flores durante buena parte el año.
<i>Ruscus aculeatus</i>	Rusco	au	P	Llamativas bayas rojas, en las plantas femeninas.
<i>Spartium junceum</i>	Retama de olor	au		Ramas verdes y flexibles, casi desprovistas de hojas, que recuerdan a los juncos. Floración muy llamativa que cubre de amarillo toda la planta.
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilo	al	C	Llamativos racimos de flores blancas o lilas. Su esencia se utiliza en perfumería.
<i>Viburnum tinus</i>	Durillo	au	P	Porte muy redondeado y compacto. Hojas lustrosas verdeoscuros.

Matas

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Artemisia absinthium</i>	Ajenjo	au	P	Follaje gris plateado.
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Mijediaga	au	P	
<i>Globularia alypum</i>	Coronilla de fraile	au	P	Soporta mal las heladas fuertes.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Halimium umbellatum</i>	Ardiveja, jaguarcillo	au	P	Hojas siempre verdes, parecidas a las del romero, y flores blancas.
<i>Lithodora diffusa</i>	Carrasquilla azul	au	P	Hojas parecidas a las del romero y pequeñas flores de color azul genciana.
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia	au	P	Hojas verde grisáceas. Atractivas flores azul púrpura. Utilizada como condimento.
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	Abrótano hembra	au	P	Hojas gris plateadas y flores amarillas.
<i>Santolina rosmarinifolia</i>	Botonera	au	P	Capítulos florales densos y redondeados, a modo de botones amarillos.
<i>Thymus serpyllum</i>	Serpol	au	P	Hierba medicinal de excelente aroma.
<i>Thymus vulgaris</i>	Tomillo	au	P	Muy aromática. Utilizada como condimento y hierba medicinal.

Trepadoras

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Bilderdykia convolvulus</i>	Polígono trepador	al	C	En otoño se cubre de largas ramas cuajadas de pequeñas flores blancas. Muy vigorosa y resistente.
<i>Bougainvillea</i> spp.	Buganvillas	al		Sensibles a las heladas. Prosperan muy bien en zonas cálidas.
<i>Clematis</i> sp.	Clemátide	au	C	Los frutos acaban en largos filamentos plumosos, por lo que resultan muy llamativos.
<i>Hedera helix</i>	Hiedra	au	P	Muy atractiva para la fauna silvestre, especialmente para aves e insectos.
<i>Jasminum officinalis</i>	Jazmín blanco	al	C	Flores blancas perfumadas. Prefiere una ubicación resguardada. Puede alcanzar 9 m de altura.
<i>Lonicera</i> spp.	Madreselvas	au	C	Flores blancas perfumadas, a las que siguen brillantes bayas rojas.
<i>Partenocissus quinquefolia</i>	Enredadera de Virginia	al	C	En otoño sus hojas toman un bonito color rojizo.
<i>Solanum jasminoides</i>	Solano	al	P	Plantar en zonas templadas, junto a una pared orientada al sur. Flores blancas o azuladas.
<i>Wisteria sinensis</i>	Glicinia	al	C	Produce grandes racimos colgantes de flores malvas.

Vivaces

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Acanthus mollis</i>	Acanto			Grandes y lustrosas hojas verdeoscuro. Llamativas flores púrpuras y blancas.
<i>Achillea millefolium</i>	Milenrama			Cabezas florales aplanadas con multitud de pequeñas flores blancas.
<i>Ajuga reptans</i>	Consuelda media			Su efectividad cubriendo suelos hace que sea conocida como «moqueta de jardín».
<i>Armeria maritima</i>	Armeria			Cabezas florales esféricas, con flores rosas.
<i>Carpobrotus edulis</i>	Hierba del cuchillo			Soporta mal las heladas. Hojas carnosas y grandes flores con numerosos pétalos lilas, amarillos o naranjas. Muy empleada en jardines litorales.
<i>Centranthus ruber</i>	Milamores			Hojas anchas y carnosas. Flores de un bonito tono rosa rojizo bastante persistentes.
<i>Cerastium tomentosum</i>	Nieve de verano			Hojas grises y algo pelosas. Flores blancas y diminutas.
<i>Dianthus</i> spp.	Clavelinas			Género con diversas especies y variedades de interés. Se cultivan flores en una amplia gama de colores.
<i>Helichrysum</i> spp.	Siempre viva amarilla			Aromática. Hojas estrechas de color verde muy pálido.
<i>Hypericum calycinum</i>	Barba de Aarón			Excelente tapiz verde con flores amarillas, grandes y llamativas.
<i>Hyssopus officinalis</i>	Hisopo			Aromática, con pequeñas flores azul violeta.
<i>Iberis sempervirens</i>	Carraspique			Flores blancas de cuatro pétalos con dos de ellos mucho más grandes que los otros.
<i>Linum narbonense</i>	Lino			Flores de un bonito color azul intenso. Especie perenne sólo en zonas con clima benigno.
<i>Nepeta mussini</i>	Nébeda			
<i>Origanum vulgare</i>	Orégano			Muy empleada como hierba culinaria.
<i>Saponaria ocymoides</i>	Jabonera rocosa			En primavera y verano forma un compacto conjunto cuajado de flores rosas.
<i>Sedum</i> spp.	Uñas de gato			Género con numerosas especies de interés. Pequeñas hojas carnosas y bonitas cabezas florales de tonos blancos, amarillos, rosas o rojos.
<i>Sempervivum tectorum</i>	Siempre viva			Característicos rosetones de hojas carnosas. Extraordinariamente resistente, a menudo se planta en techos y en tejados.
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Carrasquilla			Pequeñas flores de color púrpura rosado.
<i>Verbena</i> spp.	Verbena			Muy adecuada para techos y jardinerías y para macizos de flores.
<i>Vinca major</i>	Hierba doncella			Excelente tapizante, se extiende con rapidez.
<i>Vinca minor</i>	Brusela			Los esquejes de tallos jóvenes enraizan muy fácilmente si se mantienen húmedos.
<i>Viola odorata</i>	Violeta			Flores aromáticas, blancas o violetas.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 1. Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos.

1. Programa mínimo. Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un Dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. Superficie útil de una dependencia. Es el área de 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 2,00 metros. La superficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes:

I) Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

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

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m. de diámetro.

III) Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m². Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro. Se admitirá la integración del dormitorio en el espacio unitario salón-comedor-cocina, cuando la superficie útil de la dependencia sea superior a 25 m².

IV) Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las superficies de los armarios:

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

En todos los alojamientos existirá, al menos, 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.

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

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m ²)	5	6	8	10

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

VI) Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m² respectivamente. Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

Todos los alojamientos contarán al menos con un baño.

3. 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.

Artículo 2. Condiciones de calidad e higiene.

1. Calidad de las construcciones. Las construcciones adoptarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de manteni-

miento de los materiales empleados y de colocación en obra, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas ya exigidas en la legislación vigente.

2. Condiciones de Aislamiento y Salubridad. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las exigencias básicas de protección contra el ruido y de ahorro de energía contenida en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable, disponiendo para ello todas las medidas de aislamiento necesarias.

Como condición general, se deberán cumplirlas exigencias básicas de salubridad contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

3. Condiciones de ventilación e iluminación. A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, una estancia habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

No obstante, se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente PGOU.

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en el presente PGOU. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta o actividades que requieran unas especiales exigencias técnicas.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la presente normativa urbanística en las Normas Regulatorias de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.

c.2) 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.3) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.4) 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.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 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.

e) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. Se permitirá en estos casos elementos técnicos que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas.

4. Viviendas interiores en patios de parcelas: En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente:

a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados –en su caso–, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.

b) Que en la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se pueda inscribir un patio de parcela con los siguientes condicionantes:

- Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

- La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de 1/2 del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón-comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.

e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 15 m a partir del patio

f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.

5. Condiciones de Orientación: se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas posible según su emplazamiento.

Artículo 3. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,90 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a vestíbulos en cuyo caso tendrá que poderse inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro como mínimo.

2. Las escaleras de uso comunitario se regularán por las siguientes condiciones:

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

b) La anchura mínima de las huellas de escalones será de 28 cm y la altura máxima de contrahuella de 18,5 cm.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18.

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 1,20 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 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.

3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador, de acuerdo con la normativa vigente, en edificios con PB+1 de altura con más de 6 viviendas y en aquellos que cuenten al menos con PB+2 con independencia del número

de viviendas. El número de elevadores será, al menos de uno cada 20 viviendas o fracción.

Artículo 4. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán Fuera de Ordenación 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 precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES LOS EDIFICIOS

Artículo 5. Definición.

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 6. Condiciones relativas a los Aparcamientos.

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,2 m de ancho por 4,5 m de largo.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión, cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 7. Condiciones relativas a los Garajes en los Edificios.

1. Los garajes, 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, si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m en batería o semibatería y 6,50 x 3,60 en línea. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

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. Los locales de superficie superior a 1.000 m² tendrán como mínimo dos accesos.

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, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la legislación vigente sobre accesibilidad.

g) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

h) No se podrán abrir huecos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escaleras.

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.

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

4. Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 8. Definición y Ámbito.

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 9. Seguridad y decoro público de los edificios.

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, definido en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 10. Integración de los edificios en el paisaje urbano.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor 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.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

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

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

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. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

4. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.

5. Cuando exista posibilidad de tendido de ropa al exterior deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

Artículo 11. Protección de la Tipología Tradicional.

Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.

En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen, tal y como se determina en el Título II de la Normativa Urbanística.

Artículo 12. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. 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 situados en la alineación oficial, 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 de comienzo a las obras.

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

Artículo 13. 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 de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

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

4. Quioscos. En aquellos espacios en que por su amplitud o situación puedan construirse este tipo de instalaciones respetando la normativa sobre accesibilidad, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.

b) Los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapas de piedra o bien obras de fábrica.

Como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

c) Se prohíbe el empleo de quioscos prefabricados de aluminio o acero, así como el empleo de rótulos publicitarios luminosos sobre los mismos.

Artículo 14. 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.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. Materiales de fachada. Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

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.

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.

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

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 15. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 16. Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo.

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 17. Vuelos.

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro. Excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros).

2. La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,80 m retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas a vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

3. No obstante, en función del ancho de la calle, se determina las siguientes dimensiones para el vuelo de cualquier cuerpo saliente:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
8 a 12	0,60
Más de 12	0,80

Artículo 18. Cubiertas.

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente jus-

tificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 19. Marquesinas.

1. 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 20. Toldos.

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán 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.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 21. Anuncios.

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 deberá integrarse compositivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

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 m.

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 22. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial.

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

Artículo 23. Elementos superpuestos de fachada.

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

2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

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

Artículo 24. Medidas de protección de jardines y arbolado.

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o 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 metros desde el suelo, con tablonces ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con un mínimo de 50 cm.

3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en éste.

Artículo 25. Cementerios de vehículos, chatarrerías, etc.

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 con tapia de obra de fábrica y a ser posible se dotarán de pantallas vegetales protectoras.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Artículo 26. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

1. El Ayuntamiento, en aplicación del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, deberá determinar los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido.

2. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica.

a) Los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de deberán realizar durante la fase de planeamiento de desarrollo estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos 34 y 35 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo 7 y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

b) En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizarán durante la fase de redacción del plan de sectorización.

4. Salvo en los ámbitos regulados por este PGOU relativos a la zonificación acústica, en los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites establecidos en la Tabla nº 3 del Decreto 326/2003, de 25 de

noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, valorados por su nivel Continuo Equivalente Día (LA eq d) y Nivel Continuo Equivalente Noche (LA eq n).

5. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

6. De forma general, salvo las determinaciones reguladas en la zonificación acústica, en el análisis de los problemas de ruido, incluidos en los procedimientos de prevención ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros establecidos en la tabla nº 3 correspondientes al área de sensibilidad acústica Tipo II, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Estar habitados de forma permanente.
- Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población.
- Estar en suelo no urbanizable.
- Cumplir con la legalidad urbanística.

TABLA Nº 3: NIVELES DE LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES

USO GLOBAL	ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	LÍMITES dBA	
		Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
RESIDENCIAL	Tipo I (Área de silencio)	55	40*
RESIDENCIAL	Tipo II (Área Levemente ruidosa)	55	45*
RESIDENCIAL/ COMERCIAL	Tipo III (Área Tolerablemente ruidosa)	65	55*
INDUSTRIAL	Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60*
INDUSTRIAL	Tipo V (Área Especialmente ruidosa)	75**	65***

* Si se trata de equipamiento de uso docente, cultural o sanitario, el valor máximo admisible es de 40 dBA en horario nocturno.
 ** Si el equipamiento es de uso recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 65 dBA en horario diurno.
 *** Si el equipamiento es recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 55 dBA en horario nocturno.

8. Los objetivos de calidad acústica legales se recogen en la siguiente tabla:

ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Sectores con uso dominante residencial	60	60	50
Sectores con uso dominante industrial	70	70	60
Sectores con uso dominante recreativo	68	68	58
Sectores con uso dominante terciario	65	65	60
Sectores con uso dominante equipamiento	55	55	45
Sectores con uso dominante sistemas de infraestructuras	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

9. Los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior se consideran que se respetan cuando los índices de inmisión de ruido, valorados a lo largo de un año, cumplen lo siguiente:

- Ningún valor supera los determinados para las distintas áreas acústicas.
- El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 decibelios los valores anteriores.

Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos residenciales, docentes, hospitalarios y culturales, de los correspondientes

índices de inmisión de ruido y vibraciones de las tablas que se recogen a continuación:

- Objetivos de calidad acústica aplicable al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Habitaciones	40	40	30
Docente o cultural	Aulas	40	40	40
	Zonas de Lectura	35	35	35

- Objetivos de calidad acústica para vibraciones, aplicables al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Índices de vibración Law
Residencial	75
Hospitalario	72
Docente o Cultural	72

10. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento, cuantas comprobaciones sean oportunas, y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este Capítulo.

(Anexo II. 2 Planos)

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE MEJORA DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS

Artículo 27. Ámbito de Aplicación.

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

Artículo 28. Diseño de las edificaciones.

1. Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.

Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.

2. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el periodo de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.

Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

4. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

5. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos.

6. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

7. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza regular la creación, delimitación, gestión y protección administrativa de los caminos rurales, definir el ejercicio de los usos compatibles con ellos, y los derechos y obligaciones de los usuarios, así como el de las potestades otorgadas al Ayuntamiento en este sentido por el Ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2. Definición.

1. A los efectos de esta ordenanza, se definen los caminos rurales como las vías de comunicación que cubran las necesidades de acceso generadas en las áreas rurales, bien dando servicio a núcleos de población o a los predios agrícolas o forestales, incluyendo en su concepto la plataforma, el material del firme, las cunetas, las obras de fábrica, los desmontes, los terraplenes y las obras e instalaciones auxiliares que como tal se cataloguen (fuentes, abrevaderos, muros de piedra, descansaderos, etc.), así como otros elementos de interés histórico y etnográfico; siempre que éstos no resulten de propiedad privada).

2. Se exceptúan de tal denominación y quedan fuera de la presente ordenanza:

a) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con autovías, autopistas y carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial.

b) Los caminos de titularidad de otras administraciones públicas.

c) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con las vías pecuarias deslindadas.

d) Los viales y otras vías que transcurran por el suelo clasificado como urbano por el PGOU.

Los caminos que transcurran a través del suelo urbanizable se regulan por esta ordenanza hasta tanto no hayan sido objeto de transformación por el instrumento de ejecución correspondiente, legalmente aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la ordenación de esta clase de suelo.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del PGOU velarán por que se garanticen las funciones propias y las características constructivas mínimas de los caminos rurales que pudieran verse incluidos en el párrafo anterior y sean afectados por el proceso de urbanización, debiendo garantizar el proyecto correspondiente la conexión pública al tramo de camino afectado que queda fuera de la zona urbana.

e) Los caminos de naturaleza privada.

f) Las servidumbres de paso reguladas por el Código Civil.

g) Los caminos incluidos dentro del dominio público forestal municipal se regirán por lo dispuesto en la legislación forestal.

Artículo 3. Naturaleza jurídica.

1. Los caminos rurales definidos por el artículo anterior cuyo itinerario discurre por el término municipal son bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Son bienes patrimoniales los caminos rurales de titularidad municipal que no se adscriban al dominio público local o aquellos que habiendo sido catalogados en su momento, sean desafectados por el Ayuntamiento mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 4. Categorías de caminos rurales.

Se establece la siguiente clasificación de caminos rurales con carácter general:

a) Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

b) 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 grafados en los planos por su escasa significación.

Artículo 5. Cambio de categoría de caminos rurales.

Para proceder al cambio de cualquiera de las categorías anteriores se exigirá la instrucción de un expediente de acuerdo con la legislación vigente y las especificaciones de esta ordenanza.

En todo caso, se dará audiencia a los afectados y, tras el trámite de información pública, será resuelto por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 6. Limitaciones y servidumbres de los caminos rurales.

A ambos lados del eje de los caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

a) Zona de dominio público:

a.1) caminos principales: 2 metros.

a.2) caminos secundarios: 1,5 metros.

b) Zona de protección:

b.1) caminos principales: 12 metros.

b.2) caminos secundarios: 10 metros.

c) Línea límite al cerramiento:

c.1) caminos principales: 7 metros.

c.2) caminos secundarios: 5 metros.

d) Línea límite de edificación:

d.1) caminos principales: 15 metros.

d.2) caminos secundarios: 15 metros.

TÍTULO I

UTILIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 7. Normas generales.

Los caminos rurales municipales son bienes adscritos al uso público y como tales deben ser utilizados conforme a criterios de buen uso entre los que se destacan la obligatoriedad de no abandonar su trazado para invadir propiedades colindantes, cerrar las cancelas que puedan existir para control del ganado, respetar la fauna, la flora y las propiedades colindantes, evitar la contaminación acústica, no arrojar escombros o residuos, no encender fuego ni arrojar colillas encendidas, así como evitar cualquier conducta contraria al ordenamiento jurídico vigente.

A estos efectos, los servicios de inspección y vigilancia municipales velarán por el cumplimiento de estas normas y los contenidos de la presente Ordenanza. Dada la naturaleza y extensión de los bienes afectados, que imposibilitan una vigilancia exhaustiva, los ciudadanos están obligados a colaborar con las autoridades locales en la prevención y corrección de conductas

y acciones no autorizadas, todo ello en aras a la conservación y buen uso de este singular patrimonio municipal.

Artículo 8. Ocupación temporal.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal mediante concesión administrativa, siempre que tales ocupaciones no dificulten apreciablemente el tránsito de vehículos y personas, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Dichas concesiones sólo se concederán por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, y en todo caso, no tendrán una duración superior a los diez años, sin perjuicio de ulterior renovación.

2. El procedimiento para tramitar las concesiones será el establecido para la utilización del dominio público por la legislación de bienes de las entidades locales.

3. La señalización pertinente de la ocupación deberá hacer referencia clara y explícita al carácter público del camino afectado y a las normas de buen uso por parte de los usuarios de la ocupación y en su caso del camino. En particular, cuando se trate de instalación de cancelas para control ganadero o cinegético, será obligatorio aludir al cierre de la cancela cada vez que se utilice por los usuarios.

Artículo 9. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con los caminos rurales los siguientes:

1. Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza de ocupación, puedan realizarse en armonía con los caminos rurales y no contravengan la legislación en la materia que en cada caso corresponda.

2. Los usos para senderismo, rutas a caballo, paseo y otros de naturaleza recreativa, que deberán respetar las normas del Código de Circulación y la presente Ordenanza.

3. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de vehículos y personas.

4. Los eventos organizados y pruebas deportivas requerirán además de la autorización municipal, la expresa del organismo competente en cada caso, y darán lugar a la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público.

Artículo 10. Procedimiento de autorización.

1. Las personas interesadas en la utilización de un camino rural para uso compatible que conlleve una alteración de las características físicas del mismo deberán solicitar autorización del Ayuntamiento.

2. A la solicitud se acompañará una memoria donde se recoja la definición y características de las actuaciones a desarrollar. El Ayuntamiento, previo el estudio de la solicitud y la memoria, podrá introducir las modificaciones necesarias de la actuación solicitada dando traslado de las mismas al interesado que podrá formular alegaciones en el plazo de quince días.

3. La resolución recogerá las características y condiciones exactas del ejercicio de las actuaciones a realizar. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de tres meses, transcurridos los cuales, si no se ha dictado resolución, ésta se entenderá desestimada.

Artículo 11. Tránsito por los caminos rurales.

1. El tránsito de personas, vehículos o semovientes por los caminos rurales se ajustará a las normas del Código de Circulación.

En todo caso la velocidad máxima autorizada no excederá de los 30 kilómetros por hora.

2. Los propietarios de las fincas colindantes deberán custodiar sus animales para que éstos no interfieran la libre y adecuada circulación por los caminos rurales habilitados para el tránsito rodado, en prevención de accidentes. Los dueños de

los animales serán responsables de las obstrucciones, daños o accidentes producidos por éstos siempre que se acredite el cumplimiento de las mínimas normas de precaución por parte de los usuarios del camino.

Artículo 12. Limitaciones de uso.

1. Por razones de conservación y gestión de los recursos naturales así como por razones de seguridad de personas y bienes, el Ayuntamiento podrá condicionar y/o prohibir el tránsito de ciclomotores, vehículos a motor, animales y personas por los caminos rurales, cualquiera que sea su categoría. Dichas condiciones y/o prohibiciones podrán ser establecidas de oficio o a instancia de parte, y las medidas adoptadas serán razonadas y acordes con la actividad objeto de la protección o de la gestión de que se trate.

2. Cuando las medidas supongan la prohibición de circular con vehículos por caminos habilitados para ello según su categoría o por personas y animales en cualquier clase de caminos, en todo caso tendrán carácter temporal no superior a un mes salvo prórroga expresa por parte del Ayuntamiento, generando la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público si se trata de expedientes promovidos a instancia de parte y debidamente tramitados conforme a la legislación vigente.

3. Tales limitaciones y/o prohibiciones quedarán debidamente anunciadas sobre el terreno y sus contenidos se ajustarán a lo acordado por el Ayuntamiento, quien debe dar la conformidad sobre dicha señalización.

Artículo 13. Tránsito de perros.

Con carácter general los perros que transiten por los caminos rurales municipales no podrán ir sueltos salvo por los tramos donde existan alambradas o cerramientos por ambos márgenes del camino, siendo sus dueños los responsables del cumplimiento de esta medida.

Artículo 14. Emisión de ruidos.

Al tránsito de toda clase de ciclomotores y vehículos a motor por los caminos rurales municipales le será de aplicación el Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y en particular el contenido del artículo 26 y Anexo II, tablas 1 y 2.

Artículo 15. Vigilancia.

Los agentes de la autoridad, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia e inspección, podrán circular con vehículos adscritos a tales servicios por toda clase de caminos rurales cuyas características constructivas lo permitan independientemente de su categoría o de las limitaciones de uso que en cada caso puedan establecerse con carácter general.

TÍTULO II

DE LAS OBRAS CONTIGUAS A LOS CAMINOS

Artículo 16. Ámbito.

A los efectos de la presente ordenanza se consideran obras contiguas a los caminos aquellas actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística, además de las obras e infraestructuras de competencia municipal que presenten colindancia con los mismos y puedan además afectar a sus características constructivas o a su estabilidad.

Artículo 17. Plantaciones de árboles y arbustos.

1. Las distancias mínimas de plantación de árboles y arbustos en las propiedades particulares colindantes con caminos públicos serán con carácter general de tres metros a los bordes exteriores del mismo según la definición del artículo 2 de la presente ordenanza.

2. Con fines protectores u ornamentales podrán plantarse árboles o arbustos en los desmontes, terraplenes y márgenes de los caminos rurales municipales cualquiera que sea la distancia a los terrenos particulares colindantes. En caso de distancias menores de tres metros se dará audiencia a los afectados antes de la resolución correspondiente. En todo caso, el propietario de las plantaciones deberá velar porque las ramas o las raíces no invadan o estorben el libre tránsito por los caminos afectados, solicitando las oportunas autorizaciones de corta o poda ante el organismo competente.

Artículo 18. Prevención de incendios.

1. A los efectos de la Ley 5/1999, de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, los propietarios, arrendatarios, aparceros o titulares de cualquier otro derecho de uso sobre las fincas, serán responsables de la ejecución de las medidas preventivas que correspondan en su colindancia con los caminos rurales.

2. En particular y sin perjuicio de lo anterior, están obligados al mantenimiento de los márgenes de los caminos que colinden con su propiedad libres de vegetación herbácea y arbustiva en épocas de Peligro (salvo ejemplares de especies protegidas, sometidos al régimen de autorización por la Junta de Andalucía), en defecto de área o faja cortafuegos por el interior de su propiedad en cuyo caso bastará con la interrupción de la continuidad del combustible de dichos márgenes en los extremos de la colindancia, con anchura doble a la altura de la vegetación herbácea o de matorral dominantes.

3. Asimismo el establecimiento de estas medidas preventivas no será de aplicación a los tramos donde existan cerramientos de mampostería en suficiente estado de conservación.

Artículo 19. Desagüe de aguas corrientes.

Los dueños, arrendatarios o aparceros de fincas por donde discurran aguas procedentes de los caminos no podrán impedir el libre curso de ellas. Tampoco podrán ejecutar obras que desvíen el curso normal de las aguas con el fin de dirigir las hacia el camino.

Igualmente estarán obligados a soportar los desagües procedentes de los pasos de agua del camino, en cuyo diseño los proyectos de obras tendrán inexcusablemente en cuenta la minimización de los posibles daños en las fincas receptoras de dichas aguas y en caso necesario el reparto equitativo de las cargas entre todos los afectados en función de la longitud de su colindancia con el camino.

Asimismo estarán obligados a conservar limpios los desagües de las aguas corrientes que procedan de aquellos, y a la limpieza de las cunetas, si existen, en toda la longitud del frente de su propiedad, a fin de procurar que las aguas discurren libremente.

Artículo 20. Intersección o entronque de caminos.

En ningún caso podrán abrirse ramales privados desde caminos públicos sin la preceptiva licencia de obras, la cual deberá contemplar necesariamente las medidas que eviten los aportes incontrolados de agua y arrastres al camino procedentes del ramal que se construya o consecuencia del mismo.

Artículo 21. Cerramientos.

1. Los cerramientos de parcelas o fincas colindantes con caminos rurales municipales que se construyan a partir de la aprobación definitiva de la presente ordenanza deberán respetar las alineaciones previstas en el artículo 6.

2. Los titulares de cerramientos existentes con anterioridad a dicha aprobación que no se adapten a lo establecido en el párrafo anterior dispondrán de un período transitorio de cinco años para modificarlos en cumplimiento del presente artículo.

3. En cualquier caso, los cerramientos deberán guardar con el límite exterior de los caminos la anchura suficiente

para permitir el tránsito de maquinaria agrícola, para lo cual el Ayuntamiento podrá obligar al retranqueo de los mismos hasta un metro desde dicho límite.

Artículo 22. Obras e infraestructuras municipales.

Los proyectos de obras e infraestructuras de competencia municipal deberán garantizar la continuidad, funciones y características constructivas de los caminos rurales municipales afectados.

TÍTULO III

DE LA CREACIÓN, DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CAMINOS RURALES

CAPÍTULO I

APERTURA, MEJORA Y CONSERVACIÓN DE CAMINOS

Artículo 23. Naturaleza de la actuación.

1. El Ayuntamiento no podrá ser promotor de la apertura, modificación, reparación, mejora o cambio de categoría de caminos de naturaleza privada.

2. Los caminos de nueva apertura que promueva el Ayuntamiento, tendrán la consideración de caminos rurales de dominio público municipal.

Se exceptúan de esta categoría los caminos forestales o agrícolas que afecten a bienes rústicos municipales de naturaleza patrimonial o del dominio público forestal.

Artículo 24. Aportaciones municipales en caminos privados.

1. Las solicitudes de subvenciones o ayudas que el Ayuntamiento reciba de los particulares que actúen como promotores de la construcción, conservación o reparación de caminos se tramitarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Salvo los casos en que los caminos afecten a bienes rústicos municipales, el Ayuntamiento no podrá participar económicamente de otra forma diferente a la regulada por este artículo en la conservación y mejora de caminos privados.

Artículo 25. Conservación y mantenimiento de los caminos públicos.

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares de las parcelas colindantes o cuyo acceso transcurra por un camino público, la aportación de fondos para acometer trabajos de acondicionamiento y reparación del mismo. Dichas aportaciones serán establecidas, liquidadas y recaudadas con arreglo a lo previsto para las contribuciones especiales por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Los límites de tales aportaciones privadas se establecen en función de la inclusión de los caminos afectados en la catalogación municipal, y quedan establecidos en los porcentajes siguientes:

- a) Caminos principales: máximo 50%.
- b) Caminos secundarios: máximo 70%.

CAPÍTULO II

POTESTADES ADMINISTRATIVAS SOBRE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 26. Potestades administrativas.

1. Corresponde al Ayuntamiento respecto de los caminos rurales, en los términos establecidos por la legislación vigente, el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) De investigación y catalogación.
- b) De deslinde y amojonamiento.
- c) De recuperación de oficio.

- d) De desafectación.
- e) De modificación de su trazado.
- f) Cualesquiera otras potestades relacionadas con estos bienes reconocidas por la legislación vigente en cualquier materia relacionada con los mismos.

2. La competencia para dictar los actos de iniciación, tramitación e impulso de estas potestades corresponde al Alcalde, siendo los actos resolutorios competencia del Ayuntamiento en Pleno.

3. Las potestades enumeradas se ejercerán de conformidad con la regulación que de las mismas efectúe la legislación vigente en cada momento, regulándose las particularidades de su ejercicio en los artículos siguientes.

CAPÍTULO III

POTESTAD DE INVESTIGACIÓN Y CATALOGACIÓN

Artículo 27. Ejercicio y efectos.

Siempre que se constate la existencia de caminos rurales cuya titularidad no conste o se desprenda de los títulos de dominio la posible existencia de derechos públicos, el Ayuntamiento investigará de oficio o a instancia de parte las circunstancias físicas y jurídicas del mismo por medio del correspondiente expediente de investigación.

La resolución que determine la titularidad pública del camino supondrá la inclusión del mismo en el Catálogo establecido al efecto y determinará su afectación al dominio público municipal.

Artículo 28. Catálogo Municipal de Caminos Rurales.

1. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales es el registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán los caminos del dominio público municipal, comprendidos en cualquiera de las categorías establecidas por el artículo 4 de esta ordenanza.

2. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales se gestionará con independencia del Inventario Municipal de Bienes, sin perjuicio de la inclusión en este último de los caminos rurales en el Inventario de Bienes Inmuebles.

3. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales tendrá el carácter de instrumento auxiliar del inventario de bienes, derechos y acciones del Ayuntamiento. Cada camino rural quedará inscrito en el Catálogo por medio de una ficha en la que deberán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre del camino.
- b) Partidos rurales afectados.
- c) Identificación catastral.
- d) Información catastral: Polígonos y parcelas por los que transcurre.
- e) Afección a otros bienes de dominio público estatal, autonómico o local, así como a montes Catalogados de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección.
- f) Caminos públicos con los que intersecta.
- g) Categoría en que se incluye.
- h) Longitud total.
- i) Anchura de la plataforma de los diferentes tramos.
- j) Tipo de pavimento.
- k) Obras complementarias: cunetas, pasos de agua, puentes, muros y otras análogas.
- l) Elementos auxiliares: fuentes, pilares, abrevaderos, descansaderos y otros elementos de uso o servicio público local.
- m) Información registral, si existe.
- n) Servidumbres, ocupaciones, gravámenes u otros derechos reales conocidos con indicación de los datos básicos de los expedientes correspondientes.
- ñ) Toda otra información relevante para su posterior deslinde, amojonamiento o gestión futuros, y cuantos antecedentes y documentación al respecto puedan recabarse.

5. A esta ficha deberá acompañarse plano y ortofoto a escala 1:10.000.

6. La información contenida en el catálogo deberá ampliarse, una vez deslindados y amojonados los caminos, con las fechas de aprobación de los respectivos expedientes, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del camino mismo y de los referidos actos administrativos.

7. Cualquier modificación que sea necesario efectuar en el catálogo se realizará por el procedimiento previsto para las modificaciones del Inventario de Bienes de las Entidades Locales.

CAPÍTULO IV

POTESTADES DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Artículo 29. Particularidades del deslinde de caminos rurales.

1. El acta del apeo del deslinde deberá ser redactada por un facultativo competente en materia de mediciones rústicas, siendo refrendada por el Secretario del Ayuntamiento, y el plano del mismo se levantará con técnicas topográficas que permitan su correcto y preciso replanteo en cualquier momento. En cualquier caso se procederá a la señalización provisional del deslinde sobre el terreno.

2. Durante el desarrollo de las operaciones materiales, el técnico facultativo a cargo de las mismas podrá, en beneficio del interés público y para la mejor defensa del dominio público municipal, acordar con los colindantes pequeñas modificaciones de trazado y/o linderos para el mejor cumplimiento de los fines inherentes a los caminos rurales municipales, y siempre que no se perjudique la transitabilidad por ellos.

Dichos acuerdos habrán de figurar explícitamente recogidos en las actas correspondientes.

Artículo 30. Amojonamiento o señalización.

El amojonamiento consiste en la delimitación sobre el terreno, con elementos perdurables, del camino rural con estricta sujeción al expediente de deslinde.

Cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente, el amojonamiento podrá reducirse a una somera señalización siempre que aclare con precisión los límites del camino.

Artículo 31. Alegaciones al amojonamiento.

Durante la fase de alegaciones no se tomarán en consideración otras que las que afecten a la mera ejecución material de la operación de amojonamiento o señalización, sin que en modo alguno quepa admitir las referentes a cuestiones propias del deslinde.

CAPÍTULO V

MUTACIONES DEMANIALES Y MODIFICACIONES DE TRAZADO

Artículo 32. Mutaciones demaniales.

Los caminos municipales deslindados por cuyo trazado haya de discurrir una carretera, vía férrea, vía pecuaria deslindada o cualquier otra infraestructura del dominio público cuyo titular sea otra Administración, perderán su condición de caminos rurales municipales, y deberán ser desafectados.

Artículo 33. Modificaciones de trazado y de anchura.

1. El Ayuntamiento podrá proponer de oficio la modificación del trazado o de la anchura de un camino, para lo que se precisará la audiencia y conformidad de los afectados. Si ésta no se consigue se archivará el expediente sin más trámite, salvo lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los particulares interesados en la modificación del trazado de un camino colindante o que discurra a través de su propiedad, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante la presentación de una Memoria justificativa que acredite la

conveniencia para el interés público de la modificación propuesta.

A la propuesta se acompañará documentación gráfica consistente en plano catastral y trazado actual y reformado a escala 1:10.000, en los que se describa con suficiente claridad lo solicitado. Asimismo, se deberá formular el compromiso de ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para su adscripción al dominio público en sustitución del trazado primitivo, y con superficie que en ningún caso será inferior a la afectada por el camino primitivo.

Si la propuesta se presenta en forma y se acredita la salvaguarda del interés público y el previo acondicionamiento del nuevo trazado en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, éste incoará el oportuno expediente para la desafectación de los terrenos comprendidos en el trazado originario, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Bienes de las Entidades Locales. Una vez desafectados, se procederá a su permuta con los terrenos comprometidos por el solicitante, de acuerdo con lo establecido por dicha legislación.

3. En ambos supuestos se someterá el expediente a información pública durante el plazo de un mes. Para la ampliación de la anchura de un camino promovido a instancia de parte, los propietarios afectados, además de aportar documentalmente los terrenos precisos para ello para su incorporación al dominio público, deberán proceder al acondicionamiento del mismo en las condiciones que el Ayuntamiento señale.

Artículo 34. Artículo 14. Medidas provisionales.

1. A fin de resolver o prevenir los problemas del tránsito que puedan originarse a causa de la tramitación de los expedientes de modificación de trazado el Ayuntamiento podrá:

a) Suspender el tránsito por el tramo afectado por la modificación siempre que se haya habilitado el trazado alternativo.

b) En caso de expediente tramitado a instancia de parte, desviarlos por el trazado alternativo propuesto por el particular, sin que ello genere ninguna obligación municipal ni de los usuarios para con él, salvo las normas generales de buen uso.

En los expedientes tramitados de oficio será necesario recabar la autorización expresa de los propietarios afectados por la solución provisional que se adopte.

2. La duración de esta situación provisional no podrá exceder de un año.

TÍTULO IV

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 35. Disposiciones generales.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza respecto de los caminos rurales municipales darán lugar a responsabilidad administrativa.

Artículo 36. Responsabilidad.

Serán responsables las personas que aun a título de simple inobservancia causen daños en los caminos rurales municipales, los ocupen sin título habilitante o lo utilicen contrariando su destino normal.

Artículo 37. Reposición de daños.

Sin perjuicio de las sanciones penales y/o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado y restituir el terreno usurpado, restaurando el camino rural al estado previo al hecho de cometer la agresión.

Artículo 38. Tipificación de infracciones.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las alteraciones de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites del camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante edificación o ejecución de cualquier clase de obra permanente en los caminos rurales municipales.

c) La ocupación no autorizada mediante instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de obra no permanente que impida totalmente el libre tránsito por los mismos de personas, vehículos, ganado, etc.

2. Son infracciones graves:

a) La ocupación no autorizada mediante roturación o plantación que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante obras o instalaciones de naturaleza provisional en los caminos rurales municipales sin impedir totalmente el libre tránsito por el mismo.

c) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia por los Servicios Municipales competentes.

d) Haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

3. Son infracciones leves:

a) La realización de vertidos o el abandono de desechos o residuos que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La corta o tala no autorizada de cualquier tipo de árboles en los caminos rurales municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos sectoriales.

c) Las acciones u omisiones no contempladas en los epígrafes anteriores que causen daño o menoscabo en los caminos rurales dificultando o impidiendo el tránsito y demás usos en los mismos.

d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas.

e) El incumplimiento total o parcial de los preceptos de la presente ordenanza no contemplados en los dos apartados anteriores.

Artículo 39. Sanciones

Las infracciones tipificadas en el artículo 46 serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracción leve: Multa de 60,10 a 3.005,06 euros.

b) Infracción grave: Multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.

c) Infracción muy grave: Multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Las sanciones se impondrán atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, al beneficio que la infracción le haya reportado y al daño causado al camino rural.

Artículo 40. Competencia sancionadora.

La competencia para la imposición de las sanciones corresponde al Alcalde-Presidente, así como la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la resolución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda des concentrarse en los concejales que se estimaren pertinentes.

Artículo 41. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

3. El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que la infracción se hubiere cometido o desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 42. Responsabilidad penal.

1. Cuando los hechos puedan constituir delito o falta el Ayuntamiento podrá ejercitar las acciones penales oportunas o poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

2. La incoación del procedimiento dejará en suspenso la tramitación del procedimiento sancionador hasta que la mencionada jurisdicción se haya pronunciado. No obstante, podrán adoptarse las medidas urgentes que aseguren la conservación del camino rural y el restablecimiento de su estado anterior.

Málaga, 7 de febrero de 2012.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63