

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 26 de mayo de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se publica la Normativa Urbanística de la Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Guaro (Málaga), aprobada por Acuerdo de 26 de julio de 2001 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

Para general conocimiento se procede a publicar la Normativa Urbanística contenida en la Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Guaro (Málaga), aprobada por Acuerdo de 26 de julio de 2001 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga. Dado que por Sentencia firme núm. 2310/2013 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Málaga, en P.O. núm. 927/2010 se anula el Acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 23 de diciembre de 2009 que aprobaba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Guaro, habiendo sido desestimado por Sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo el recurso de casación núm. 69/2014, ha recuperado su vigencia la regulación anterior, la cual, en su momento, no fue publicada; por ello resulta necesario proceder a la publicación de la Normativa Urbanística, habiendo sido publicado el Acuerdo de CPOTU de aprobación definitiva, de 26.7.2001, en BOP núm. 173, de 7.9.2001.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se procede a dicha publicación, según el contenido del Anexo I (Normativa Urbanística).

ANEXO I

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES

Artículo 1. Ámbito territorial.

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

Artículo 2. Vigencia.

Estas NN.SS. entrarán en vigor el día siguiente de la publicación íntegra del contenido documental de su aprobación definitiva en el BOP y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

Artículo 3. Revisión

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

a) Al aprobarse un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al término municipal y a las previsiones de las NN.SS.

b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.

c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

Artículo 4. Modificación

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

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.

b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a alterar usos de «equipo público» (definido en Normas Regulatoras de Usos) por otros de aprovechamiento privado.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en las NN.SS., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

Artículo 5. Interpretación.

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

Artículo 6. Régimen Urbanístico del suelo.

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

Artículo 7. Clasificación del suelo.

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

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

Artículo 8. Suelo Urbano.

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

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

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

Artículo 9. Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado.

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

Artículo 10. Suelo no urbanizable.

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

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR. FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo 11. Proceso urbanizador y edificatorio.

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

Artículo 12. Deberes legales.

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

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

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

Artículo 13. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante los siguientes facultades y derechos, contenidos en el Título I y II y Capítulo II de la Ley del Suelo:

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

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

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

d) Al reparto equitativo de beneficios y cargas, con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

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

Artículo 14. Derecho a urbanizar.

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

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

a) En suelo urbano: las presentes Normas Subsidiarias.

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

3. El expresado derecho se ejerce mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

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

Artículo 15. Extinción de la acción urbanística.

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

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

Artículo 16. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

Artículo 17. Aprovechamiento urbanístico.

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

2. El aprovechamiento urbanístico propio del conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

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

4. En el suelo urbano el aprovechamiento urbanístico de la propiedad será como mínimo el 90% del aprovechamiento tipo resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

Artículo 18. Acción urbanística en actuaciones sistemáticas.

1. La acción urbanística se ejerce, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.
2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.
3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.
4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios ejercerán la acción urbanística correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 19. Concreción de la acción urbanística.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

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

- 1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
- 2.º Compensación económica sustitutiva.

Artículo 20. Revisión de la acción urbanística en actuaciones sistemáticas.

1. La acción urbanística se revisará si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en estas NN.SS.
2. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.
3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado en los artículos 34, 41, 42, 43, 44.1 y 227 y siguientes de la Ley del Suelo.
4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

Artículo 21. Derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará el ejercicio del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la acción urbanística y el derecho a edificar, quedará subordinados al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 22. No ejercicio del derecho a edificar.

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

Artículo 23. Plazos para la edificación.

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.
2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 24. Efectos de la extinción de la acción urbanística.

1. Si se revisa el derecho a edificar por cese de la acción urbanística o incumplimiento de sus condiciones, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración podrá expropiar los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordar su venta forzosa, con aplicación del artículo 34 y siguientes de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 25. Derecho a la edificación.

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

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

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

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

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

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de la acción urbanística o no se ejerza el derecho a edificar, o no se haya consolidado el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 34 y siguientes de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 27. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

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

CAPÍTULO 3

NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Artículo 28. Suelo urbano.

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

Artículo 29. Suelo apto para ser urbanizado.

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

Artículo 30. Suelo no urbanizable.

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

Artículo 31. Planes Parciales.

1. Contendrán las determinaciones establecidas en los arts. 83 LS y 45 y ss. del RP.

2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el mencionado art. 83 LS y 57 y ss. RP.

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

Artículo 32. Planes Especiales.

Aunque inicialmente no se prevén en estas Normas Subsidiarias la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los arts. 84 y siguientes de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la LS y RP según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 33. Estudios de Detalle.

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

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el art. 91 LS, debiendo contener los documentos relacionados en el art. 66 RP.

Artículo 34. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y, en suelo apto para urbanizar, la ejecución de los Planes Parciales, conforme a los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

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

3. Las obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado art. 92 LS serán las siguientes:

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

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

Artículo 35. Proyectos de Obras Ordinarias

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el art. 117 de Ley del Suelo.

Artículo 36. Sistema de compensación.

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

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

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

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

Artículo 37. Sistema de Cooperación.

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

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

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

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

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

Artículo 38. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

Artículo 39. Elección del sistema de Actuación.

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

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

Artículo 40. Cambio del sistema de Actuación.

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

CAPÍTULO 4

INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 41. Actos sujetos a licencia.

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

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 del Real Decreto 26/6/92.
 - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - h) Las parcelaciones urbanísticas.
 - i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - l) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
 - m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - n) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.
2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas Normas.
3. La licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

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

También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 244.1 de la Ley del Suelo.

Artículo 43. Contenido normal de la solicitud de Licencia.

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

a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

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

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

a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la Licencia.

a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

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

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

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

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

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

Artículo 44. Carácter reglado.

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

Artículo 45. Procedimiento.

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

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

Artículo 46. Plazos y suspensión del cómputo.

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

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

Artículo 47. Competencia.

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

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

Artículo 48. Licencia de Parcelación.

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

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

a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.

c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

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

Artículo 49. Licencia de Obras de Urbanización

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

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

Artículo 50. Obras menores

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

Artículo 51. Ordenes de ejecución

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

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 245 de la Ley del Suelo (R.D. 26/6/92), el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización.

Artículo 52. Declaración del Estado de Ruina.

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

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

b) Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.

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

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

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

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

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

CAPÍTULO 5

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

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

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

a) Si las obras fuera incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, precediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno,

si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

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

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

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

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

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

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

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

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

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

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

Artículo 56. Sujeción a otros regímenes.

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

Artículo 57. Subrogación de la Comunidad Autónoma.

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

Artículo 58. Suspensión de licencias y paralización de obras.

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

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

3. Si la sentencia anulara la licencia la edificación realizada al amparo de la misma no quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

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

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

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

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

Artículo 59. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

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

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

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

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

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 41 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 53 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 54 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

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

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 61. Definición y Tipos.

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

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

CAPÍTULO 2

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 62. Definición y Tipos.

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.
2. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:
 - a) Regulación de la publicidad.
 - b) Terrenos no edificados.
 - c) Seguridad y decoro público de los edificios.
 - d) Instalaciones en la vía pública.

Artículo 63. Regulación de la publicidad.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.
2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.
3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los «elementos salientes de edificación: anuncios» se fijan en las Normas Reguladoras de la edificación.

Artículo 64. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

Artículo 65. Seguridad y decoro público de los edificios.

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

Artículo 66. Instalaciones en la vía pública.

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones.
En ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal, o perjudican la seguridad vial.
2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 67. Definición y Tipos.

1. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.
2. A tal efecto se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:
 - a) Nuevas infraestructuras.
 - b) Elementos publicitarios.
 - c) Cementerio de vehículos.
 - d) Masas forestales.

- e) Protección de fauna.
- f) Protección de suelo.
- g) Protección de paisaje.

Artículo 68. Nuevas Infraestructuras.

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

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

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

Artículo 69. Elementos publicitarios.

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

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

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

Artículo 70. Cementerio de vehículos.

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

Artículo 71. Protección de masas forestales.

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

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

3. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

4. Será de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente.

Artículo 72. Protección de Fauna.

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

Artículo 73. Protección del Suelo.

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

2. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (art. 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de

Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1982, de 15 octubre), y por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y los Decretos 292/1995 y 297/1995.

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

Artículo 74. Protección del Paisaje.

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

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO

Artículo 75. Definición y Tipos.

1. A los efectos de estas Normas Subsidiarias se entenderá por Yacimiento de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985 y art. 26 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

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

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

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

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

Artículo 76. Protección de los árboles.

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

Artículo 77. Protección de las excavaciones para plantaciones.

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

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

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

Artículo 78. Sanciones.

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

2. Igualmente serán motivo de sanción:

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

Artículo 79. Indemnizaciones: valoración de árboles.

1. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la estación Central de Ecología, vol. IV, núm. 7 de 1975 de ICONA y los que pueda establecer la Consejería de Medio Ambiente (antes AMA).

Artículo 80. Corte de árboles o supresión de jardines.

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

CAPÍTULO 6

USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDOS A LA LEY 7/1994, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA

Artículo 81. Usos y actividades sometidos a la Ley 7/1994 y Reglamentos que la desarrollan.

Los usos y actividades recogidos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, se regularán de acuerdo a lo establecido en la misma en cuanto a Evaluación de Impacto Ambiental se refiere.

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

El resto de usos y actividades se regularán según el PEPMF de Málaga en materia de Estudio de Impacto Ambiental.

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 83. Condiciones de uso del suelo.

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en las Normas Subsidiarias, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

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

Artículo 84. Clasificación de los usos.

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

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

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

- a) Usos Pormenorizados.
- b) Usos Detallados.

Artículo 85. Regulación de Compatibilidades entre usos. Definición y Tipos.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 86. Ámbito.

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

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

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

Artículo 87. Uso residencial.

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 3: Regulación específica del uso residencial.

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

Artículo 88. Uso industrial.

1. Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

Artículo 89. Uso terciario.

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

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

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

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

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

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

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

I) Servicios de la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

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

C) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

D) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

I) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

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

Artículo 90. Uso Institucional.

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

A) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

C) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

D) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

E) Uso de cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

Artículo 91. Uso de equipamiento comunitario.

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

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

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

I) Guarderías.

II) Pre-escolar.

III) Educación General Básica (EGB).

IV) Bachillerato Unificado Polivalente (BUP). Formación Profesional (FP).

V) Universitario. Investigación.

VI) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.).

B) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

C) Espectáculos. Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc, ante el público. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

D) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

E) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

F) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

G) Campings. Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable.

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

Artículo 92. Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 93. Uso de espacios libres.

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

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

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

I) Parque suburbano.

II) Parque urbano.

III) Parque deportivo.

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

I) Jardines.

II) Áreas de juego.

III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas en su capítulo 5, dedicado a Sistema de Areas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 94. Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

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

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

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Autopistas y autovías.

II) Carreteras Principales.

III) Carreteras Secundarias.

IV) Caminos Principales.

V) Caminos Secundarios.

VI) Vías Pecuarias.

VII) Vías primarias de circulación rodada.

VIII) Vías secundarias.

IX) Vías peatonales.

X) Carriles de bicicleta.

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

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

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

I) Vías férreas.

II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

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

I) Abastecimiento de agua.

II) Saneamiento.

III) Abastecimiento de energía eléctrica.

IV) Servicios telefónico y telegráfico.

V) Alumbrado Público.

VI) Vertido de Residuos Sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.

VII) Otros servicios.

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

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Artículo 95. Uso rural.

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

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

A) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

B) Forestal. Es el destinado a la explotación, o mantenimiento, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

C) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

D) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

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

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

CAPÍTULO 3

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 96. Disposiciones Generales.

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

Artículo 97. Definición y clases.

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

a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

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

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

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

a) Un salón-comedor.

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

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

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

Artículo 98. Condiciones Higiénico-Sanitarias.

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

A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en estas Normas Subsidiarias.

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

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

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

E) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944.

CAPÍTULO 4

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 99. Definición y Clases.

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

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños,

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

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

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

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

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 Kw, si es en planta alta, y 20 Kw si es en planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades «molestas e incómodas» para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos, o las que desprendan o evacúen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

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

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m²; el máximo de potencia instalada será de 10 Kw (13,6 C.V.) en Planta Alta y 20 Kw si es en Planta Baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 55 dBA durante la jornada laboral (entre 8 y 22 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del Organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 7/1994, así como los Reglamentos que la desarrollan.

B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento 283/1995. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª Categoría.

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

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

1. Se incluyen en esta Categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial y siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría, según la tabla 2 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire será de 65 dBA durante la jornada laboral (7-23 h) y de 55 dBA de noche (23-7 h). La potencia máxima permitida 60 Kw.

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

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

materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

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

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

a) Industria adosada o otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw (81,6 C.V.) y el ruido exterior máximo medido sobre la pared medianera será de 35 dBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 Pals medidos en el límite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio. En todo caso se cumplirán los estándares limitadores para la transmisión de vibraciones establecidos en la tabla III del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire.

b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 Kw (81,6 C.V.), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 dBA (8 a 22 h) y de 45 dBA durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals y siempre de acuerdo a los niveles establecidos en el Reglamento de Calidad del aire.

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

Artículo 102. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

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

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

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

A) Mediana y gran industria, industria molesta o nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos otros que están clasificados como actividades «nocivas», en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

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

C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución; debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial, o en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente, como viene regulado en las Normas Generales de Protección.

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

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

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

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrán de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 104. Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la Ley 7/94 y los Reglamentos que la desarrollan, que serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

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

Artículo 105. Regulación del uso.

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

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

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

4. El ruido se medirá en decibelios DBA y su determinación se efectuará según el Reglamento de Calidad del Aire y demás disposiciones vigentes en la materia.

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

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

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

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

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 DBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que desde las 21 h a las 8 h sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos, según lo especificado en la NBE-CPI-96.

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

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

Artículo 107. Condiciones de funcionamiento.

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

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

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

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

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

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

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada cumplirá la forma de medición referenciada en el Reglamento de Calidad del Aire y Orden Ministerial del 23.2.96 que desarrolla dicho decreto en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión

de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 108. Vertidos industriales.

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

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 109. Definición y Tipos.

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

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

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

Artículo 110. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 132 de la Ley del Suelo.

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

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

Artículo 111. Obtención de los Sistemas Generales.

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

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

Artículo 112. Obtención de los Sistemas Locales.

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

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

Artículo 113. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

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

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

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

Artículo 114. Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.

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

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

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

Artículo 115. Clasificación de los Sistemas.

1. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema Viario.

1) Sistema General Viario (SGV).

2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento comunitario.

1) Sistema General de Equipamiento (SGE).

2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Areas Libres.

1) Sistema General de Areas Libres (SGAL).

2) Sistema Local de Areas Libres (SLAL).

d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas.

1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).

2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

CAPÍTULO 2

SISTEMA VIARIO

Artículo 116. Definición y Tipos.

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

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

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

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Los tipos y vías establecidos en esta Norma Subsidiaria en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

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

b) Carreteras secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

c) Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

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

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

Artículo 118. Desarrollo y programación del SGV.

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

Artículo 119. Condiciones de Uso del SGV.

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

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

Artículo 120. Urbanización del SGV.

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

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

Artículo 121. Condiciones de Edificación ligadas al SGV.

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

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

a) Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 20%.

Altura máxima: 1 planta.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Estación de autobuses:

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial.

Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

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

Artículo 122. Zonas de protección del SGV.

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

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

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

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

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (art. 78 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m del eje de los caminos.

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

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

Este ancho legal será el siguiente:

Cañadas Reales: 75,00 m.

Cordeles: 37,50 m.

Veredas: 20,00 m.

Coladas: variable (según el Proyecto).

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

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

Artículo 123. Relación Pormenorizada de Vías Pecuarias.

No existen vías pecuarias deslindadas en este término municipal.

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

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

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

Artículo 125. Titularidad y dominio del SLV.

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

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

Artículo 126. Desarrollo y programación del SLV.

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

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

Artículo 127. Condiciones de Uso del SLV.

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

Artículo 128. Urbanización del SLV.

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

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

Artículo 129. Condiciones de edificación del SLV.

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

CAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 130. Definición y Tipos.

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

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

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

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

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

2. La titularidad de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública, obtenida por expropiación.

Artículo 133. Planeamiento y programación del SGE.

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

Artículo 134. Urbanización del SGE

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

Artículo 135. Condiciones de edificación del SGE.

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

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

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de Edificación Exenta.

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m²t/m²s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 0,5 m²t/m²

Altura máxima: 10,00 metros.

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

Artículo 136. Zonas de protección del SGE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 139. Planeamiento y programación del SLE.

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

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

Artículo 140. Condiciones de Uso del SLE.

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

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

Artículo 141. Urbanización del SLE.

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

Artículo 142. Condiciones de Edificación del SLE.

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

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

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE AREAS LIBRES

Artículo 143. Definición y Tipos.

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

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

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

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

Artículo 145. Planeamiento y programación del SGAL.

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

Artículo 146. Condiciones de Uso del SGAL.

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

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

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

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

Artículo 147. Urbanización del SGAL.

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

Artículo 148. Condiciones de Edificación del SGAL.

1. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²t/m²s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 150. Titularidad y dominio del SLAL.

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

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

Artículo 151. Planeamiento y programación del SLAL.

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

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

Artículo 152. Condiciones de Uso del SLAL.

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

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

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

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

Artículo 153. Condiciones de Edificación del SLAL.

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m²s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

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

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 154. Definición y Tipos.

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

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

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

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

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

a) Abastecimiento de agua:

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

b) Saneamiento:

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

c) Eliminación de residuos sólidos:

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

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

e) Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

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

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

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

Artículo 157. Planeamiento y programación del SGI.

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

Artículo 158. Condiciones de Uso del SGI.

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

Artículo 159. Urbanización y edificación del SGI.

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

Artículo 160. Zonas de protección del SGI.

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

A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, y demás legislación conexas vigentes, además de la legislación autonómica relativa al Medio Ambiente, esto es, la Ley 7/1994, sus Reglamentos de Evaluación del Impacto Ambiental, 292/1995, el de Calificación Ambiental, 297/1995, el 74/1996, de 20 de febrero, de la Calidad del Aire y otras disposiciones vigentes.

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

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

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

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados, además de la legislación autonómica relativa al Medio Ambiente, esto es, la Ley 7/1994, sus Reglamentos de Evaluación del Impacto Ambiental, 292/1995, el de Calificación Ambiental, 297/1995, el 74/1996, de 20 de febrero, de la Calidad del Aire, y otras disposiciones vigentes.

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

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

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

C) Instalaciones de saneamiento.

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

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

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

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

a) Será de aplicación la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre), y demás disposiciones complementarias vigentes.

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

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, además de la legislación autonómica relativa al Medio Ambiente, esto es, la Ley 7/1994, sus Reglamentos de Evaluación del Impacto Ambiental, 292/1995, el de Calificación Ambiental, 297/1995, el 74/1996, de 20 de febrero, de la Calidad del Aire, y otras disposiciones vigentes.

b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974) e Instrucciones complementarias.

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

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

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

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

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

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

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

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

Artículo 162. Titularidad y dominio del SLI.

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

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

Artículo 163. Planeamiento y programación del SLI.

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

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

Artículo 164. Condiciones de Uso del SLI.

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

Artículo 165. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

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

TÍTULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES

Artículo 166. Ambito de Aplicación.

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

Artículo 167. Vinculación.

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

Artículo 168. Contenido.

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

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, sobre «Normas Técnicas para accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía».

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

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

CAPÍTULO 2

RED VIARIA

Artículo 169. Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal.

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

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5,00 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 5,00 m; las aceras que se disponga en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan las NN.SS. (ver plano correspondiente).

4. La pendiente máxima de las vías se adaptará al % fijado en el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas de Andalucía (8% y 12%).

Artículo 170. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

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

Artículo 171. Aparcamientos.

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

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

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

Artículo 172. Pavimentación.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 173. Dotaciones.

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

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

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

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

Artículo 174. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/día).

Artículo 175. Distribución.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 176. Redes de alcantarillado.

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

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

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

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

5. Los absorbedores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

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

Artículo 177. Vertido y depuración.

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

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

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

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

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

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

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

5. Se prohíben los pozos negros.

6. Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

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

Artículo 178. Energía eléctrica y alumbrado público.

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

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

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

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

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

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 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 179. Redes y centros de transformación.

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

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

CAPÍTULO 5

BASURAS

Artículo 180. Basuras.

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

CAPÍTULO 6

OTRAS REDES

Artículo 181. Otras redes.

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

CAPÍTULO 7

NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS

Artículo 182. Condiciones.

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

Artículo 183. Red Viaria

1. Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 5 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 184. Suministro de agua.

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

Artículo 185. Aguas residuales.

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

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

Artículo 186. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

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

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

Artículo 187. Basuras.

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

TÍTULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 188. Tipos de edificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 189. Tipos de obras de edificación.

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

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

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

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

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

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

Artículo 190. Edificaciones Fuera de Ordenación.

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

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

Artículo 191. Edificaciones Fuera de Ordenanzas.

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

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

Artículo 192. Redacción de Proyecto.

En la redacción de Proyectos habrá de ampliarse con lo dispuesto en el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, sobre «Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte de Andalucía».

CAPÍTULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

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

1. Definiciones:

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

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

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

d) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales

como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

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

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

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

h) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

p) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2t .

q) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.

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

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

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

u) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

Artículo 194. Condiciones relativas a la posición de la edificación.

1. Definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera (gráfico 3).

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

e) Plano de rasante. Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 12% (art. 169 del Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas en Andalucía) y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras (gráfico 5):

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

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

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

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

III) Parcelas de esquina (gráfico 6):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico núm. 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo (gráfico 10).

(*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la Normativa Particular.

i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

Gráfico 11.

CAPÍTULO 3

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 195. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

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

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc., por encima de la altura máxima edificable.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

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

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

I) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II) Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) Elementos salientes de edificación. Se denominan hacia aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M.^o de la Gobernación de 22 de febrero de 1968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrollen las NN.SS. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 196. Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos.

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

b) Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

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

Núm. dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	14	16	18	20

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

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

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

Núm. dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	14	16	18	20

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

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

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

Núm. dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	6	10	12	14

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

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

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

Dormitorio doble: 9,00 m².

Dormitorio sencillo: 6,00 m².

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

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

Núm. dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m ²)	5	6	8	10

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

VIII) Baño. La superficie mínima del baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,80 m de diámetro.

IX) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m de diámetro.

c) Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

d) Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

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

Artículo 197. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

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

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

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

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

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

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

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

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

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

b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

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

d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

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

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

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

Artículo 199. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

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

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

Artículo 200. Condiciones de seguridad.

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

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

Artículo 201. Prevención de Incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación (NBE):CPI-91 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

CAPÍTULO V

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 202. Condiciones relativas a los Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

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

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

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 8%, para tramos curvas y 12% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

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

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 203. 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 204. Salvaguarda de la estética urbana.

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

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

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

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

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

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

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

Artículo 205. Fachadas.

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

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

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

Artículo 206. Medianerías.

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

Artículo 207. Materiales de fachada.

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

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

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

Artículo 208. Modificación de fachada.

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

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

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 209. Cubiertas.

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

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

Artículo 210. Marquesinas.

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

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

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

Artículo 211. Toldos.

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

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

Artículo 212. Anuncios.

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

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

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

Artículo 213. Portadas, escaparates y vitrinas.

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

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

Artículo 214. Elementos superpuestos de fachada.

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

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

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

Artículo 215. Cerramientos.

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

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

Artículo 216. Protección del Arbolado.

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

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

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

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 217. Edificación.

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

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

3. Transcurrido un plazo de dos años desde la entrada en vigor las presentes NN.SS. o desde que adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. En caso contrario se podrán iniciar las acciones pertinentes que se regulan.

Artículo 218. Usos.

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

CAPÍTULO 2

EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Artículo 219. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones de las NN.SS. sobre el suelo urbano son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

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

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

b) Unidades de ejecución. En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones de las NN.SS.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones de las NN.SS. en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

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

b) Unidades de Ejecución:

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

Cooperación. La ejecución de las U.E., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

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

Artículo 220. Normas para las actuaciones aisladas (A.A.).

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se prevén expresamente en estas NN.SS. para liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 221. Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.).

1. Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

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

2. Desarrollo de las U.E. Con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de estas NN.SS. en las U.E. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

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

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

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

En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

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

4. Las cesiones señaladas en cada una de las U.E. delimitadas en estas NN.SS., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinado a viales, parques, jardines públicos y centros escolares al servicio de la U.E. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos cumplirán los establecidos para el suelo urbanizable en el Reglamento de Planeamiento. El Ayuntamiento decidirá si la U.E. requiere cesión para centro docente y también tendrá capacidad para cambiar los usos de las cesiones, siempre dentro de los destinados a equipamiento y áreas libres.

5. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en las NN.SS., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de compensación o Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

N1 - ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 222. Ambito y Definición.

1. El Núcleo Tradicional N-1 está formado por las edificaciones del casco de Guaro que conforman el núcleo antiguo de la población y que han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo o modelos originales.
2. Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y raramente por alojamiento de propiedad horizontal (edificación plurifamiliar).
3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. La altura es de 2 plantas (pb + 1).
4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 223. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones. Se permitirá así mismo el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.), y todos aquellos usos compatibles con el residencial, así como aquellos que permite el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.
2. Se permitirán los siguientes usos compatibles:
 - Hotelero.
 - Espacios libres.
 - Equipamiento comunitario público.
 - Equipamiento propiedad privada.
3. Quedan prohibidos los siguientes usos no compatibles con el residencial:
 - Medianas o grandes industrias.
 - Ganadería.
 - Almacenes al por mayor.
 - Agrícolas, forestales, extractivos.
4. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1.^a y 2.^a categoría, siendo incompatible el resto.
5. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.
6. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural.

Artículo 224. Tipología Edificatoria Permitida.

1. Sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

Artículo 225. Unidad Máxima de Actuación.

1. La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 80 m² de solar o un ancho de fachada de 5 m y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Artículo 226. Parcela Máxima Edificable.

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:
 - a) Superficie = 70 m².
 - b) Ancho de fachada = 6 m.
3. Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie resultante sea menor de 150 m².

Artículo 227. Condiciones de Edificación.

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.
2. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 15 m deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.
3. En las parcelas del actual catastro que tengan un ancho de fachada o una anchura media menor de 7 m y no puedan agregarse a alguna colindante, se permite un fondo máximo edificable de 25 m.
4. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.
5. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc., siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.
6. En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

Artículo 228. Separación a linderos.

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.
2. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.
3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:
 - a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
 - b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
 - c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 229. Alturas Máxima y Mínima de la Edificación.

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en los planos de ordenación de alturas, variando entre 2 y 3 plantas incluida la planta baja, según la calle y la edificación existente.
2. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal, según los gráficos del Título VI.

3. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	Altura máxima (m)	Altura mínima (m)
Planta Baja	4,0	3,0
Planta Piso	3,0	2,5

4. Las alturas de planta baja y de piso procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.
5. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:
 - a) La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50%, y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los tres metros de altura desde la cara superior del último forjado hasta la cara exterior de la misma. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. En los paños de cubierta no se permitirá la apertura de ningún hueco, excepto los de ventilación de la propia cubierta.
 - b) Los petos de barandillas de fachadas interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,60 m si son opacos y 2 m si son enrejados o transparentes.
 - c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
 - d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - e) Los remates del edificio serán de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 230. Aparcamiento y Garajes en los Edificios

1. Los edificios plurifamiliares procurarán estar dotados de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 aparcamiento por vivienda o cada 100 m² c. y de un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.
2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano.

Artículo 231. Condiciones estéticas particulares

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de interés arquitectónico. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Huecos de fachada. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación, a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilería metálica o de componentes plásticos de secciones gruesas. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, habrá de ser sencilla.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo a postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

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

d) Se prohíbe la imitación de estilos llamativos, ya sean folklóricos o foráneos, que se salgan de los cambios de estilo resultantes de una renovación ponderada de los sistemas constructivos.

5. Materiales de fachada:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos «cuarto de baño».

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la transcendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán de teja árabe de barro cocido, con inclinaciones entre el 30% y el 50%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) En el caso de que aparezca torreón de acceso a la terraza deberá quedar retranqueado 2,5 m respecto de la fachada.

d) Todos los elementos que están situados por encima del forjado de cubierta deberán ir preferentemente bajo los faldones de la misma.

8. Balcones:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

l) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con balaustres verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

9. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

10. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

N2 - ORDENANZAS PARA ÁREAS DE ENSANCHE POPULAR Y AISLADO

Artículo 232. Ambito y Definición.

1. Las zonas delimitadas como de ensanche popular y aislado están formadas por las edificaciones del casco de Guaro que conforman una ampliación popular paulatina del núcleo antiguo de la población y han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo o modelos originales.

2. Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y raramente por alojamiento de propiedad horizontal (edificación plurifamiliar).

3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. La altura es de 3 plantas (pb + 2).

4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 233. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones. Se permitirá así mismo el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.), y todos aquellos usos compatibles con el residencial, así como aquellos que permite el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la Reglamentación vigente.

2. Se permitirán los siguientes usos compatibles:

- Hotelero.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario público.
- Equipamiento propiedad privada.

3. Quedan prohibidos los siguientes usos no compatibles con el residencial:

- Medianas o grandes industrias.
- Ganadería.
- Almacenes al por mayor.
- Agrícolas, forestales, extractivos.

4. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1.^a y 2.^a categoría, siendo incompatible el resto.

5. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

6. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural.

Artículo 234. Tipología Edificatoria Permitida.

1. Sólo se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en plantas baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

Artículo 235. Unidad Máxima de Actuación.

1. La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 100 m² de solar o un ancho de fachada de 5 m y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Artículo 236. Parcela Máxima Edificable.

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.
2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:
 - a) Superficie = 70 m².
 - b) Ancho de fachada = 6 m.
3. Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie resultante sea menor de 150 m².

Artículo 237. Condiciones de Edificación.

1. La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 18 m.
2. En parcelas cuyo ancho de fachada supere la longitud de 15 m deberá fragmentarse la fachada, recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados con acceso propio, distinta tipología y diferente tratamiento de los acabados.
3. En las parcelas del actual catastro que tengan un ancho de fachada o una anchura media menor de 7 m y no puedan agregarse a alguna colindante, se permite un fondo máximo edificable de 20 m.
4. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.
5. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.
6. En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

Artículo 238. Separación a linderos.

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.
2. La edificación podrá ocupar el 100% de las parcelas consolidadas siempre que se deje, al menos, un patio de 3m de diámetro como mínimo.
3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en general, y especialmente en los siguientes casos:
 - a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
 - b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
 - c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 239. Alturas Máxima y Mínima de la Edificación.

1. La altura máxima viene dada por el número de plantas que se especifican en los planos de ordenación de alturas, variando entre 2 y 3 plantas incluida la planta baja, según la calle y la edificación existente.
2. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico correspondiente:
3. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,0	2,5

4. Las alturas de planta baja y de piso procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.
5. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50%, y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los tres metros de altura desde la cara superior del último forjado hasta la cara exterior de la misma. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. En los paños de cubierta no se permitirá la apertura de ningún hueco, excepto los de ventilación de la propia cubierta.

b) Los petos de barandillas de fachadas interiores así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,60 m si son opacos y 2 m si son enrejados o transparentes.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio serán de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 240. Aparcamiento y Garajes en los Edificios.

1. Los edificios plurifamiliares procurarán estar dotados de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de 1 aparcamiento por vivienda o cada 100 m² c. y de un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano.

Artículo 241. Condiciones estéticas particulares.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de interés arquitectónico. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, importas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Huecos de fachada. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación, a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos de secciones gruesas. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, habrá de ser sencilla.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo a postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

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

d) Se prohíbe la imitación de estilos llamativos, ya sean folklóricos o foráneos, que se salgan de los cambios de estilo resultantes de una renovación ponderada de los sistemas constructivos.

5. Materiales de fachada:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos «cuarto de baño».

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán de teja árabe de barro cocido, con inclinaciones entre el 30% y el 50%, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) En el caso de que aparezca torreón de acceso a la terraza deberá quedar retranqueado 2,5 m respecto de la fachada.

d) Todos los elementos que están situados por encima del forjado de cubierta deberán ir preferentemente bajo los faldones de la misma.

8. Balcones:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con balaustres verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

9. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

10. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

(I) ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO INDUSTRIAL

Artículo 242. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a la zona de suelo industrial situada en los bordes del núcleo principal de Guaro y en algunas zonas del entorno inmediato, en los que ya existen actuaciones industriales consolidadas o en expansión.

2. El ámbito de aplicación específico está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

3. Se permitirá el uso industrial compatible con las ordenanzas residenciales en las categorías previstas.

Artículo 243. Condiciones de uso.

1. Las categorías de industrias a que se hará mención en este artículo se encuentran descritas en el Título Tercero, Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

2. Se consideran incompatibles las industrias de tercera y cuarta categoría en todos los sectores.

3. El uso terciario es complementario del industrial en cuanto a dotación de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

4. El equipamiento es compatible siempre que se de en un edificio exclusivo.

5. Se permite la vivienda de un guarda por cada parcela, en parcelas de más de 2.000 m².

Artículo 244. Tipología edificatoria permitida.

1. Se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianerías o exenta, conformando manzanas abiertas o cerradas.

Artículo 245. Unidad máxima de Actuación.

1. No se fija en las parcelas de nueva promoción. En zonas de suelo urbano será la parcela catastral existente, con las condiciones homologadas a las de otros usos.

Artículo 246. Condiciones de parcelación

La parcela mínima edificable en la calificación del uso industrial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 100 m.

- Longitud mínima de fachada: 8 m.

Artículo 247. Condiciones generales de la edificación

1. Las edificaciones podrán ser adosadas o exentas, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial.
2. Para todos los sectores se fija una edificabilidad máxima bruta de 0,80 m²t/m²s.

Artículo 248. Ocupación.

1. La ocupación máxima de parcela será:
 - Planta baja: 100%.
 - Planta alta: 40%.

Artículo 249. Altura.

1. La altura máxima de la edificación será de 9 m. La altura libre mínima de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Artículo 250. Separación a linderos. Vuelos.

1. Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m y a linderos privados de 3 m.
2. No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

Artículo 251. Aparcamientos.

1. Se justificará la previsión de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela a razón de 40 m² cada 250 m² de nave de uso industrial y de 20 m² por cada 50 m² de oficina.

N3 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Artículo 252. Condiciones de uso.

1. Residencial en alojamientos en régimen de propiedad vertical para edificaciones aisladas y adosadas pareadas.

Artículo 253. Edificabilidad y ocupación.

1. Parcela mínima edificable: 210 m².
2. Fachada mínima admisible de parcela: 10 m.
3. Separación mínima a linderos: 3 m.
4. Ocupación máxima de parcela: 40%.
5. Altura máxima: 7 m (pb + 1).
6. Edificabilidad neta: 0.6 m²t/m²s.
7. Sótano: superficie máxima del 40% de la superficie de la parcela.
8. Vallas:
 - A lindero público: hasta una altura de 1 m con elementos sólidos y opacos; hasta 2.1 m con cerramientos ligeros y transparentes.
 - A linderos privados: se podrá realizar con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2.1 m, medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN U.E.

Artículo 254. Descripción.

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

Artículo 255. Condiciones de Planeamiento.

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

Artículo 256. Condiciones de Ordenación.

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:1.000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para resolver problemas no detectados en el planeamiento, o ajustarse a la medición real sobre el terreno.

4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

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

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

Artículo 257. Cesiones.

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

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

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

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

Artículo 258. Unidad de Ejecución UE-1. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento.

UE-1: Área situada hacia el noreste de la población, junto al actual campo de fútbol y la Avda. de Andalucía. Existe una tendencia a la renovación urbanística y ánimo sostenido de sus propietarios en la urbanización. Se pretende ampliar la zona urbanizada y regular el casco consolidado. Será objeto de cesión y urbanización, estando prevista la edificación alineada y adosada a vial. La topografía y el caserío de borde permiten continuar esta zona hacia la UE-4 cerrando el viario de acceso a la Plaza del Ayuntamiento. Se requerirá un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 259. Unidad de Ejecución UE-2. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento.

UE-2: Terrenos situados en el borde oeste junto a la carretera de Monda, con el que se creará la futura alineación en dicho frente. Deberá preverse la correspondiente protección de la línea de alta tensión que cruza la zona. Será objeto de cesión y urbanización, estando prevista la edificación alineada y adosada a vial y aislada. Se requerirá un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización.

Artículo 260. Unidad de Ejecución UE-3. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento.

UE-3: Terrenos situados al Norte del casco, colindantes a la carretera del cementerio. Se pretende terminar el antiguo UR-1, completar el viario hacia calle Ranal en cuadrícula y terminar el casco consolidado. Será objeto de cesión y urbanización estando prevista la edificación alineada y adosada a vial. Se requerirá un Proyecto de Urbanización.

Artículo 261. Unidad de Ejecución UE-4. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento

UE-4: Terrenos situados en el borde Norte del casco. Se pretende completar y sanear esta zona de borde para rematar la UE-1 de una forma más eficiente. Las cesiones obligatorias de áreas libres se ubicarán en las partes con mayor pendiente. El uso previsto es residencial, con edificación unifamiliar aislada o adosada. Será objeto de cesión y urbanización. Se requerirá un Proyecto de Urbanización.

Artículo 262. Unidad de Ejecución UE-5. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento.

UE-5: Terrenos situados en el borde Sur del casco, que se completan hacia el Oeste con las nuevas UE-6 y UE-7, ligadas a la zona por la carretera de Monda. Se pretende completar y sanear esta zona de borde, con una ordenación más apropiada a la topografía existente que la del anterior suelo apto para urbanizar. Las cesiones

obligatorias de áreas libres se ubicarán en las partes con mayor pendiente. El uso previsto es residencial, con edificación unifamiliar aislada o adosada. Será objeto de cesión y urbanización. Se requerirá un Proyecto de Urbanización.

Artículo 263. Unidad de Ejecución UE-6. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento.

UE-6: Terrenos situados en el borde Sur entre la UE-5 y la UE-7 en la carretera de Monda. Es la unidad que da continuidad a la actuación a lo largo de dos viales paralelos, siguiendo la pendiente de la ladera en su forma más natural. Las cesiones obligatorias de áreas libres se ubicarán en las partes con mayor pendiente. El uso previsto es residencial, con edificación unifamiliar aislada o adosada. Será objeto de cesión y urbanización. Se requerirá un Proyecto de Urbanización.

Artículo 264. Unidad de Ejecución UE-7. Descripción, Objetivos y Condiciones de Planeamiento.

UE-7: Terrenos situados al Sur-Oeste, en contacto con zonas de suelo apto para urbanizar del Sector UR-2, rematando la zona de ladera. Las cesiones obligatorias de áreas libres se ubicarán en las partes con mayor pendiente. El uso previsto es residencial, con edificación unifamiliar aislada o adosada. Será objeto de cesión y urbanización. Se requerirá un Proyecto de Urbanización, ya que la ordenación viene fijada por los viales previstos.

Artículo 265. Cuadros Resumen AA y UE.

1. Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano.

El Antiguo Molino de Guaro es un equipamiento del máximo interés para el municipio, que se incluye como Actuación Asistemática en suelo urbano con la denominación AA-1, en todo su perímetro.

El uso previsto es etnológico-cultural, el edificio en su conjunto será destinado a Museo del Aceite. Se cuenta con un programa que incluye la futura rehabilitación del inmueble, así como la recuperación de maquinarias, instrumentos y todo tipo de documentación acerca de la historia y la cultura del aceite en la localidad.

Se requiere la titularidad pública y el Sistema de Actuación, según el artículo 132 de estas NN.SS. será por expropiación.

Artículo 265. Cuadros Resumen UE.
2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-1

TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACIÓN	CESIÓN Y URBANIZACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALOJ/HA)	40
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	38
OCUPACIÓN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Max 0,80 m ² t/m ² s.
TIPO DE EDIFICACIÓN	ALINEADA Y ADOSADA
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-3
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	En función de los parámetros anteriores.90%

RESERVAS (M ²)			
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
9.520 (1.920+2.280=3.200)	952 m ²	456	1.408

		P.E.	E.D.	P.R.o P.C.	P.UR	INICIO OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES		Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento medio				

SUELO URBANO

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-2

TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALoj/HA)	40
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	14
OCUPACIÓN INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Mín 0,80 m ² t/m ² s.
TIPO DE EDIFICACION	ALINEADA Y ADOSADA
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-3
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	En función de los parámetros anteriores. 90%

RESERVAS (M ²)			
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
3.720 (1.480)	372	168	540

		P.E.	E.D.	P.R.o P.C.	P.UR	INICIO OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES		Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.				

SUELO URBANO

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-3

TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALoj/HA)	40
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	30
OCUPACIÓN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Max 0,80 m ² /m ² s.
TIPO DE EDIFICACION	ALINEADA Y ADOSADA.
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-3
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	6.112 m ²

	RESERVAS (M ²)		
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
7.640 m ² (1.788)	764	360	1.124

		P.E.	E.D	P.R.o P.C.	P.UR	INIC. OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN		1 año		2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES	Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento medio					

SUELO URBANO

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-4

TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALoj/HA)	30
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	10
OCUPACIÓN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Mín 0,80 m ² /m ² s.
TIPO DE EDIFICACIÓN	ALINEADA, ADOSADA Y/O AISLADA
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-3
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	En función de los parámetros anteriores. 90%

RESERVAS (M ²)			
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
3.600 m ² (1.200)	360	120	750

		P.E.	E.D	P.R.o P.C.	P.UR	INIC. OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN				2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES	Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.					

SUELO URBANO

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-5

TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALOJ/HA)	30
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	41
OCUPACIÓN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Min 0,80 m ² /m ² s.
TIPO DE EDIFICACION	AISLADA
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-4
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	En función de los parámetros anteriores. 90%

	RESERVAS (M ²)		
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
13.680 m ² (2.920)	1.360	492	1852

		P.E.	E.D	P.R.o P.C.	P.UR	INIC. OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA					
	ADMINISTRACIÓN				2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES	Se deberán prever, además, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.					

SUELO URBANO

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-6

IPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALoj/HA)	30
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	13
OCUPACIÓN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Mín 0,80 m ² t/m ² s.
TIPO DE EDIFICACIÓN	AISLADA
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-4
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	En función de los parámetros anteriores. 90%

	RESERVAS (M ²)		
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
4.400 m ² (1.080)	440	156	596

		P.E.	E.D	P.R.o P.C.	P.UR	INIC. OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN				2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES		Se deberán prever, además, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.				

SUELO URBANO

NÚCLEO	GUARO
ACTUACIÓN	UE-7

TIPO DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN
OBJETO DE ACTUACION	CESIÓN Y URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
PLANEAMIENTO O PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DENSIDAD (ALOJ/HA)	30
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	38
OCUPACIÓN ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO	100%. Patio 3m mínimo. Mín 0,80 m ² /m ² s.
TIPO DE EDIFICACIÓN	AISLADA
ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN	N-4
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	En función de los parámetros anteriores. 90%

	RESERVAS (M ²)		
SUPERFICIE (M ²) VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
12.700 m ² (3.080)	1.270	456	1.726

		P.E.	E.D	P.R.o P.C.	P.UR	INIC. OBRAS URB.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACIÓN				2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACIÓN SUBSIDIARIAMENTE					
CONDICIONES	Se deberán prever, además, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.					

TÍTULO OCTAVO

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 266. Planeamiento.

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

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

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

Artículo 267. Urbanización.

1. Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de estas NN.SS. en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales que desarrollen. Caso de incumplirse las condiciones se procederá por el Ayuntamiento a la redacción del P.U. y/o la ejecución de la urbanización, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 268. Edificación.

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

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

Artículo 269. Desarrollo del suelo urbanizable.

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

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

Artículo 270. Determinaciones de los Planes Parciales.

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

a) División del sector en polígonos para su ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.

b) Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fije en estas Normas Subsidiarias y en todo caso en el Reglamento de Planeamiento.

c) Características y trazado de las infraestructuras.

d) Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.

e) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

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

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 271. Modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

1. Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial,

entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc. La citada Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 272. Desarrollo de los Planes Parciales.

1. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el art. 91 de la Ley del Suelo y art. 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en m²t/m²s y superficie construida máxima en m²t.
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

Artículo 274. Ámbito de Aplicación.

1. Serán de aplicación estas normas a los suelos clasificados en el núcleo principal de Guaro denominados UR-1, UR-2 y UR-3.

2. Se tenderá en los sectores clasificados aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.

3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación.

4. Se podrán implantar en dichos sectores los usos de talleres artesanos, industriales y usos terciarios, siempre que sean los marcados en estas Normas Subsidiarias como compatibles con el uso residencial.

Artículo 275. Ordenanzas de Aplicación.

Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano.

Artículo 276. Sector UR-1. Descripción, Objetivos y Condiciones. De Planeamiento.

UR-1: Terrenos ubicados en el borde oeste-sur del núcleo. Se pretende enlazar las actuaciones ya existentes en la zona, ampliando la zona urbanizada y regularizando el borde del casco consolidado, en relación con la UE-7 y con el límite del término municipal. Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

Artículo 277. Sector UR-2. Descripción, Objetivos y Condiciones. De Planeamiento.

UR-2: Terrenos emplazados al sureste del núcleo. Se pretende enlazar las actuaciones ya existentes en la zona, ampliando la zona urbanizada y regularizando el borde del casco consolidado, en relación con la UE-2 y con el límite del término municipal, bordeando los límites de las cotas 380 y 390, en una franja paralela al casco. Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

Artículo 278. Sector UR-3. Descripción, Objetivos y Condiciones. De Planeamiento.

UR-3: Terrenos emplazados al sureste del núcleo. Se pretende enlazar las actuaciones ordenando frentes en la zona, ampliando la zona urbanizada y regularizando el borde del casco consolidado, en relación con la UR-2 y con el límite del término municipal, frente a calles Monda y Castillejos y la carretera a ésta última localidad. Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

Artículo 279. Cuadros Resumen de Características y Reservas de los Sectores de Suelos Aptos para Urbanizar.

A continuación se recogen los cuadros simplificados de los sectores donde se indican las características correspondientes a superficies y densidades de los mismos, así como las cesiones gratuitas y obligatorias fruto de aplicaciones de los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento. El tamaño mínimo de estas unidades de planeamiento puede servir para graduar las intervenciones, agrupándolas o segregándolas conforme al interés de los propietarios del suelo, de la forma más flexible que se pueda, acompañándolas con el tiempo de desarrollo del resto de suelos.

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO UR-1

SECTOR	UR-1	NÚCLEO	GUARO
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN RESERVAS (m ²)		
SUPERFICIE (m ²) VIARIO	ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
10.560 (2.728)	1.056	507	1.563
USO ASIGNADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
TIPO EDIFICACION	ADOSADA Y AISLADA N3 Y N4		
DENSIDAD aloj./ha. 40	42 viv.	EDIFICABILIDAD BRUTA m ² t/m ² s	0,40 m ² t/m ² s.
DESARROLLO			PLAZO
PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN			4 AÑOS
EJECUCIÓN			PLAZOS
CESIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA DE RESERVAS, VIALES Y DE APROVECHAMIENTO			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 1.ª ETAPA			
OBSERVACIONES	* Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.		

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO UR-2

SECTOR	UR-2	NÚCLEO	GUARO
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN RESERVAS (m ²)		
SUPERFICIE (m ²) VIARIO	ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
7.680 (1.680)	768	360	1.128
USO ASIGNADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
TIPO EDIFICA.	ALINEADA Y ADOSADA. N2		
DENSIDAD aloj./ha. 40	30 viv.	EDIFICABILIDAD BRUTA m ² t/m ² s.	0,4 m ² t/m ² s
DESARROLLO			PLAZO
PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN			4 AÑOS
EJECUCIÓN			PLAZOS
CESIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA DE RESERVAS, VIALES Y DE APROVECHAMIENTO			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 1.ª ETAPA			
OBSERVACIONES	* Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.		

SUELO APTO PARA SER URBANIZADO UR-3

SECTOR	UR-3	NÚCLEO	GUARO
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN RESERVAS (m ²)		
SUPERFICIE (m ²) VIARIO	ÁREAS LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
11.280 (2.200)	1.128	396	1.524
USO ASIGNADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
TIPO EDIFICA.	ALINEADA Y ADOSADA. N2		
DENSIDAD aloj./ha. 40	30 viv.	EDIFICABILIDAD BRUTA m ² t/m ² s.	0,4 m ² t/m ² s

DESARROLLO	PLAZO
PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	4 AÑOS
EJECUCIÓN	PLAZOS
CESIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA DE RESERVAS, VIALES Y DE APROVECHAMIENTO	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 1.ª ETAPA	
OBSERVACIONES	* Se deberán prever además las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo.

TÍTULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 280. Definición y Delimitación.

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

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Guaro:

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

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

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

Artículo 281. Actuaciones en el suelo no urbanizable.

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

Artículo 282. Condiciones de planeamiento.

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

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en estas NN.SS., sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas NN.SS., por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por estas NN.SS., supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los «campings», las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc, exige la redacción del Plan Especial.

e) Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.

h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 283. Parcelación y segregaciones.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en las presentes NN.SS.

Las NN.SS. del municipio de Guaro establecen tres tipos de suelo:

a) Suelo de Grado 1: Unidad homogénea delimitada en los planos de ordenación, con un tamaño medio de las parcelas dominantes de 10.000 m². Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 10.000 m² y que además cumplan las condiciones y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.

b) Suelo de Grado 2: Unidad homogénea delimitada en los planos de ordenación, con un tamaño medio de las parcelas dominantes de 25.000 m². Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 25.000 m² y que además cumplan las condiciones y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.

c) Suelo de diseminados: Son zonas constituidas por un agregado de unidades familiares y productivas, principalmente vinculadas a la forma de vida agraria local. Es un tipo de suelo intermedio entre el suelo urbano y suelo no urbanizable. Se trata de evitar que su transformación en núcleo de población desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar. En estas zonas existe una tendencia general de crecimiento en asentamiento de huertos con viviendas familiares, en parcelas de un tamaño medio de 5.000 m². Es importante permitir la supervivencia de estas explotaciones en minifundio. Se establecen las medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población, que garanticen la condición aislada de la edificación y su adaptación al medio rural y al paisaje en que se sitúen. Se aplica esta calificación al suelo de los diseminados de Río Grande.

d) Asentamiento disperso. Se denomina así al conjunto de suelos de Cerro Donoso, que serán objeto de Plan Especial de Mejora en el medio rural, con objeto de preservar el paisaje y ordenar el territorio de protección de las inmediaciones de la Reserva Natural de la Biosfera de la Sierra de las Nieves.

Artículo 284. Condiciones de Urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

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

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE USO

Artículo 285. Usos Dominantes y Complementarios.

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

Artículo 286. Usos Compatibles.

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

2. Uso extractivo. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las Normas generales de protección se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa de las Áreas de Protección, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo específico competente para su autorización.

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

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

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

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

6. Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km de los núcleos de población y a más de 500 m de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico con juntamente con el Proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su Normativa Específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en SNU.

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

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

9. Uso de «equipo público». Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de Dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.

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

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

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

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

Artículo 287. Usos Incompatibles.

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

Artículo 288. Usos en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

1. Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en el Capítulo 5 y 6 de este Título.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 289. Concesión de Licencia para Edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 290. Concepto de núcleo de población.

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

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

Artículo 291. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

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

a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

Artículo 292. Las condiciones objetivas en relación al lugar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 293. Las condiciones objetivas relativas a la parcela.

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

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

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

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

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

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

Artículo 294. Tipos de Edificación.

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

a) Construcciones que guarden relación con naturaleza de la finca.

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

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

d) Construcciones residenciales aisladas.

Artículo 295. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

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

a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.), relacionadas con el uso dominante.

b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

e) Establos, residencias y criaderos de animales.

f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

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

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

Artículo 296. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate. Ampliarán lo estipulado en el art. 16.3.2 de la Ley del Suelo.

2. Entretenimiento (carreteras): Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. Servicios (carreteras): El art. 56. del Reglamento General de Carreteras se refiere a las áreas para servicio de los usuarios de la carretera y cita las estaciones de servicio, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

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

Artículo 297. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

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

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a

las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La Licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art. 16.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

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

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

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

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

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

6. Las instalaciones de Camping requerirán la declaración por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPyT, como instalación de utilidad pública o interés social.

Artículo 298. Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del art. 16.3.2 de la Ley del Suelo.

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

a) Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de vivienda, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

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

c) Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención públicos singulares.

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

Artículo 299. Tipos de suelo.

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

a) Suelo de Grado 1 (G1).

b) Suelo de Grado 2 (G2).

c) Suelo de diseminados (D) Río Grande.

d) Asentamiento disperso (PEMMR) Cerro Donoso.

Artículo 300. Suelo de Grado 1.

Se considerará suelo de Grado 1 a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con esta categoría, con un tamaño medio de las parcelas dominantes de 10.000 m². Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 10.000 m² y además cumplan las condiciones y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.

Artículo 301. Suelo de Grado 2.

1. Todos los terrenos que hayan sido delimitados con esta categoría dentro del suelo no urbanizable, con un tamaño medio de las parcelas dominantes de 25.000 m². Serán potencialmente edificables aquellas parcelas con tamaño igual o superior a 25.000 m² y que además cumplan las condiciones y limitaciones que se determinan para los diferentes tipos de edificaciones e instalaciones.

Artículo 302. Suelo de Diseminados y Asentamiento disperso.

Artículo 302.a. Suelo de diseminados.

1. Se entenderá por Suelo de diseminados a las zonas específicamente delimitadas en los planos de ordenación dedicadas a la clasificación y calificación de suelo de cada término municipal, constituidas por un agregado de unidades familiares y productivas directa o principalmente vinculadas a las formas de vida agraria local. Por las características de este asentamiento no es susceptible de ser delimitado como suelo urbano, ni por lo tanto llega a conformar núcleo de población, en razón de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúa las características tradicionales que se tratan de preservar.

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

a) Viviendas agrícolas dispersas sobre suelo de minifundio, generalmente a lo largo de un camino, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá sustituirse por un sistema de depuración individual con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas, etc.

b) Agrupaciones rurales de viviendas adosadas y aisladas en explotaciones agrarias minifundistas con más servicios comunes que las viviendas agrícolas dispersas: cuentan con abastecimiento de agua comunitario, vertido de aguas residuales común a la que habrá de dotar de un sistema de depuración adecuado que garantice la no contaminación freática.

Artículo 302.b. Asentamiento disperso.

1. Se ha incluido dentro de esta delimitación la zona de Cerro Donoso. Dada la pérdida de productividad agraria de este suelo y motivada por la proximidad al núcleo, existencia de viales y dotación de abastecimiento; se ha producido la aparición de construcciones, ilegales en su mayor parte, destinadas al uso de segunda vivienda. Para regularizar este entorno degradado se propone delimitar esta área como zona de asentamiento disperso.

Por las características de este asentamiento no es susceptible de ser delimitado como suelo urbano, ni por lo tanto llega a conformar núcleo de población. Las limitaciones en el uso y demás parámetros urbanísticos se han asemejado al de Diseminado.

El tipo de asentamiento descrito se caracteriza por:

Viviendas unifamiliares aisladas dispersas sobre suelo de minifundio, asentadas a lo largo de los caminos existentes, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá sustituirse por un sistema de depuración individual con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas, etc.

Artículo 303. Condiciones generales de edificación.

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

2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Se refiere a parcelas catastrales existentes.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)		
	TIPO DE SUELO		
	GRADO 1	GRADO 2	DISEMINADOS
a) Construcciones en relación naturaleza finca	5.000 D - 30	25.000 D - 50	5.000 D - 30
b) Construcciones vinculadas obras públicas c) Construcciones util. pub.	*	*	*
d) Edific. Alojamientos propiedad vertical	10.000 D - 30	25.000 D - 50	5.000 D - 20

* Se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 15,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 8,00 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30,00 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general se fija en una planta (3,50 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas.

7. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)			
	TIPO DE SUELO			
	GRADO 1	GRADO 2	DISEMINADOS	TECHO EDIFICABLE
a) Construcciones en relación naturaleza finca	2%	2%	5%	500 m ²
b) Constr. Vinculadas obras pública c) Constr. util. pub.	*	*	*	*
d) Constr. Alojamientos propiedad vertical	2%	2%	5%	500 m ²

Se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento. Donde se implanten actuaciones de Utilidad Pública o Interés Social se vinculará una superficie y una ocupación proporcional a la misma que garanticen el carácter aislado de la edificación y la preservación del carácter rural de la zona.

8. Las construcciones destinadas a aperos de labranza tendrán un máximo de 40 m² y solo podrán levantarse dentro de la parcela catastral existente

9. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Artículo 304. Condiciones Generales estéticas.

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 305. Condiciones Generales para Instalaciones Industriales.

1. Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² construidas de ocupación en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 306. Condiciones generales para la explotación minera.

En todo lo referente a este artículo se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994 y, especialmente, lo contenido en los Títulos II, III, y IV, y en el Anexo Primero. Complementariamente, se tendrán en consideración las determinaciones siguientes:

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la

evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 307. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.

En todo lo referente a este artículo se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994 y, especialmente, lo contenido en Capítulo II del Título y la Sección 2.ª del Capítulo IV, y en el Anexo Primero. Complementariamente, se tendrán en consideración las determinaciones siguientes:

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las áreas propuestas en estas Normas Subsidiarias y el Plan Especial de Vertidos de la Consejería de Medio Ambiente.

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, se seguirán las instrucciones y Reglamentos de la Ley 7/1994 y, complementariamente, las solicitudes de licencia para vertidos definirán, como mínimo, las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

4. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Artículo 308. Condiciones Generales para la Prevención Ambiental

1. La evaluación de impacto ambiental viene regulada por el Real Decreto Legislativo 28 Junio 1986, núm. 1302/86 y por la directiva 85/337/CEE de 27 de Junio de 1985, y por la Ley 7/94, de 18 de Mayo, sobre Protección del Medio Ambiente de Andalucía y sus Reglamentos.

2. Las evaluaciones de impacto ambiental, propuestas en estas NN.SS., cumplen con lo especificado en el Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Málaga.

3. En las condiciones particulares de edificación para cada uno de los casos posibles en el suelo no urbanizable se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben de someterse a una evaluación de impacto ambiental.

4. Los proyectos a que se refiere el punto anterior deberán incluir un estudio de impacto ambiental que contendrá al menos los siguientes datos:

a) Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidad de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

b) Evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales incluido el patrimonio histórico-artístico y el arqueológico.

c) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos. Posibles alternativas existentes a las condiciones inicialmente previstas del proyecto.

d) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.

c) Programa de vigilancia ambiental.

5. La Administración pondrá a disposición del titular del proyecto los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando estime que pueden resultar de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental.

6. El estudio de impacto ambiental será sometido dentro del procedimiento aplicable para la autorización o realización del proyecto al que corresponda, y conjuntamente con éste, al trámite de información pública y demás informes que en el mismo se establezcan.

7. Si no estuviesen previstos estos trámites en el citado procedimiento, el órgano ambiental procederá directamente a someter el estudio de impacto a un periodo de información pública y a recabar los informes que en cada caso considere oportunos.

8. La evaluación de impacto ambiental será de aplicación a las obras, instalaciones o actividades según la Ley 7/1994.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 309. Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos. Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 309. Condiciones particulares de edificación para establos, granjas avícolas y similares.

Para la ampliación y el resto de instalaciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovino, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

2. Se potenciará la creación de Polígonos Ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estarán a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2000 m. como mínimo, en terrenos acuífugos y abrigados de los vientos dominantes.

3. En el caso de Polígonos Ganaderos de ganado porcino los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m²/cabeza, incluidos pasillos y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos consumos medios de: 20-25 l/día para cerda lactante, 10-15 l/día para cerda gestante, 2-3 l/día para lechón de destete, 4-6 l/día para cerdo de recría, 8-10 l/día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1,5 a 2 m² por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiércol quede almacenado.

4. Las condiciones de edificación para el Polígono Ganadero serán las siguientes:

a) Se separarán 500 m de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

b) La altura máxima de la edificación será de 7 m.

c) La separación a los linderos del polígono será de 20 m.

d) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los Polígonos Ganaderos excepto en que la ocupación máxima de parcela no podrá superar el 10%.

Artículo 310. Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Al ser Guaro un Término eminentemente olivarero, se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo, en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

3. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de una planta sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

4. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. Su emplazamiento estará a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.

5. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 311. Condiciones Particulares de Edificación de las instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera y, en todo caso, 20 m a los linderos de la finca.

3. La altura máxima de la edificación será de 8 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

4. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas.

5. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

6. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 cm² y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 312. Condiciones Particulares de edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercado, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.

3. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 313. Condiciones Particulares de Edificación de las industrias Incompatibles en el Medio Urbano.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que prefieran un emplazamiento rural.

2. Las industrias cumplirán lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 para las actividades reguladas en sus anexos y se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas y 20 m de los linderos de la finca. El resto se separará 10 m de los linderos de la finca.

3. La altura máxima de la edificación será de 8 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

4. La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 314. Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente se aplicarán los siguientes apartados:

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Se separará como mínimo 10 m de los linderos de la finca.

3. La altura máxima será de 4,00 m (una planta).

4. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 315. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Bajo este concepto se entienden incluidos los talleres mecánicos, las Estaciones de Servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de Socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas (áreas vinculadas al proyecto de construcción).

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión en función del tipo de instalación de que se trate. Para estaciones de servicio como mínimo 2.500 m².

b) Se separará 5 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

d) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico, dadas sus pequeñas dimensiones.

Artículo 316. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994. Subsidiariamente:

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones generales de edificación para suelo de Grado 1.º, cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 10.000 m², son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela.

- d) La altura máxima de la edificación será de 3,50 m en un máximo de una planta.
 - e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y se entenderá que en este caso la parcela mínima edificable será de 5.000 m².
4. Las condiciones de edificación para suelo de Grado 2.º (G-2), cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 25.000 m², son las siguientes:
- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
 - b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela.
 - d) La altura máxima de la edificación será de 3,50 m en un máximo de una planta.
 - e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias y se entenderá que en este caso la parcela mínima edificable será de 10.000 m².

CAPÍTULO 5

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 317. Normas Generales de Protección del PEPMF.

Se cumplirán las Normas Generales de Protección que aparecen en el PEPMF de la provincia de Málaga, apartado 3a del volumen 1 (Memoria) Texto Refundido, aprobado el 6 de junio de 1987.

CAPÍTULO 6

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 318. Definición.

1. Aquellos espacios del municipio de Guaro en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Capítulo se establecen y se encuentran así delimitados en los planos de ordenación y los yacimientos arqueológicos de carácter preventivo (YAP), cuya inclusión o no en el catálogo queda supeditado al resultado que arrojen los sondeos realizados en dichas zonas.

2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 319. Suelo con protección paisajística (P).

1. Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente agrícola, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

- c) Los parques de atracción.

- d) Aeropuertos y helipuertos.

- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un Proyecto de Estudio de Impacto Ambiental.

- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.

- d) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas.

e) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

f) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

4. Las condiciones de particulares de edificación serán las señaladas para G-2 de el suelo no urbanizable común, con un mínimo de parcela catastral mayor de 50.000 m².

Artículo 320. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPA).

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) **Zonificación Arqueológica de Tipo A.** Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con el Tipo 1 de la Tipología de Yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

b) **Zonificación Arqueológica de Tipo B.** Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

c) **Zonificación Arqueológica de Tipo C. Zonas de vigilancia arqueológica.** Corresponde a los yacimientos del Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Málaga, 26 de mayo de 2016.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.