

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 16 de octubre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, por la que se dispone la publicación de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Polopos (Granada), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de mayo de 1999.

A N T E C E D E N T E S

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Polopos (Granada) fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de mayo de 1999. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada núm. 171, de 28 de julio de 1999, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha de 21 de julio de 2020 y núm 8373 ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los Ayuntamientos del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia de 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las normas urbanísticas de los planes, y que es de aplicación no sólo a los planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los planes urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

Con fecha de 26 de julio de 2019 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Polopos (Granada) para que procediera a la publicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Polopos (Granada), advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento, no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Polopos (Granada), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 27 de mayo de 1999, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA.

Granada, 16 de octubre de 2020.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE P O L O P O S

NORMAS URBANISTICAS

NOTA: Por la que se ha de constatar que éste documento fue aprobado provisionalmente en la Junta de Andalucía, celebrada en fecha 25 MAR. 1999
de la que yo, como Secretario, doy fe.
EL SECRETARIO



Granada, Marzo de 1999



00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

2

INDICE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1. REGIMEN JURIDICO. NATURALEZA	5
1.2. AMBITO DE APLICACION	6
1.3. OBJETO	6
1.4. VIGENCIA	6
1.5. REVISION	7
1.6. MODIFICACION	7
1.7. DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	8

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

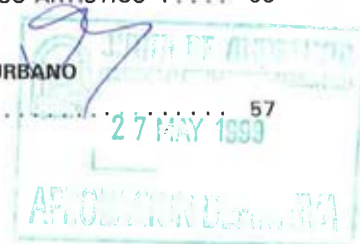
2.1. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD	9
2.2. CLASIFICACION DEL SUELO	10
2.3. CALIFICACION DEL SUELO	11
2.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	13
2.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS	15

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

3.1. PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS	16
3.2. PROTECCION DE COSTAS	24
3.3. DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL DE ANDALUCIA	36
3.4. PROTECCION DE REDES DE ENERGIA ELECTRICA	37
3.5. PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES	39
3.6. PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA	41
3.7. PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS	43
3.8. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	44
3.9. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO	53

CAPITULO 4. NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO

4.1. CRITERIOS GENERALES	57
--------------------------------	----



00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

3

4.2. NORMATIVA DE USOS DE LA EDIFICACION	57
4.2.1. CONDIC. PARTICULARES DEL USO VIVIENDA	60
4.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIO Y OFICINAS	61
4.3. GRADO DE URBANIZACION Y EDIFICACION	63
4.4. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO	63
4.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	66
4.5.1. CONDICIONES REFERENTES A LA PARCELA	66
4.5.2. CONDICIONES REFERENTES A LA UBICACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA	70
4.5.3. CONDICIONES REFERENTES A LA EDIFICACION	74
4.5.4. TIPOS DE OBRAS	90
4.5.5. CONDICIONES ESTETICAS	93
4.5.6. CONDICIONES HIGIENICAS	96
4.5.7. MORFOLOGIAS EDIFICATORIAS	98
4.6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION	99
4.7. LICENCIAS	108
4.8. CATALOGO DE LA EDIFICACION	110
CAPITULO 5. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	
5.1. CRITERIOS GENERALES	116
5.2. SUELO NO URBANIZABLE GENERAL	117
5.3. SUELO NO URBANIZABLE. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL	123
5.4. SUELO NO URBANIZABLE. ZONA DE LITORAL	127
CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION	
6.1. CRITERIOS GENERALES	129
6.2. RED VIARIA	130
6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA	133
6.4. SANEAMIENTO	134
6.5. TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS	136
6.6. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	136
6.7. OTROS SERVICIOS	137



00179652

<u>NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas</u>	4
ANEJO 1. DISPOSICIONES ADICIONALES	138
ANEJO 2. INDICE DE PLANOS DE ORDENACION	140



00179652



CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1. REGIMEN JURIDICO. NATURALEZA

N.1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se formulan conforme a las prescripciones legales que para esta figura de planeamiento urbanístico establecen la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y, por remisión de esta, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 (en adelante Ley del Suelo), y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978, la Ley de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 18 de mayo de 1994 y su Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de 12 de diciembre de 1995.

N.2. Las Normas Subsidiarias participan de la misma naturaleza que los planes urbanísticos, en cuanto son instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

- Las NN.SS. de Planeamiento aparecen reguladas en la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.S.), en el marco del Título III "Planeamiento urbanístico del territorio".
- Las NN.SS. se desarrollan dentro de los límites señalados por la Ley para los planes de ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de estos: Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
- Las NN.SS. clasifican y califican suelo.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

6

- Se tramitan y aprueban en principio por el mismo procedimiento que el resto de los instrumentos de planeamiento general. Corresponde al municipio su aprobación inicial y provisional (art. 114 L.S.), siendo la Comisión Provincial de Urbanismo la que ha de realizar su aprobación definitiva.

1.2. AMBITO DE APLICACION

N.3. Las presentes Normas Subsidiarias son de aplicación en la totalidad del ámbito territorial del Término Municipal de Polopos (Granada).

1.3. OBJETO

N.4. El objeto de estas Normas Subsidiarias es la clasificación del suelo en Urbano y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

1.4. VIGENCIA

N.5. Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el B.O.P. Tendrán vigencia indefinida (art. 125 L.S. y 160 y ss. R.P.), entre tanto no se produzcan algunos de los supuestos que se establecen más adelante para su revisión o modificación.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

7

1.5. REVISION

N.6. La revisión tendrá lugar, de forma general, cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

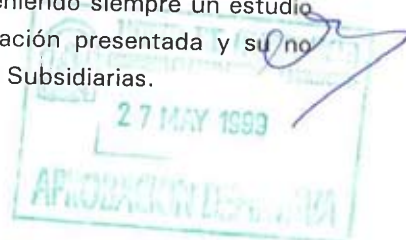
- Cuando el desarrollo del municipio alcance las previsiones establecidas en las Normas.
- Cuando la modificación del régimen normativo vigente o la aparición de circunstancias concretas obligue a una reconsideración de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, que supongan alteraciones sustanciales de las mismas.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.
- Por cualquier otra circunstancia que obligue o aconseje su revisión o sustitución, dentro de lo recogido en el art. 126 L.S.
- Se aconseja la revisión de las Normas Subsidiarias en un periodo de 6 años, siempre que se haya producido una desviación o colmatación de sus previsiones cuyo reajuste fuese posible mediante revisión por mera actualización.

1.6. MODIFICACION

N.7. La modificación de cualquiera de los elementos de las presentes Normas Subsidiarias se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

N.8. Las modificaciones que puedan tener lugar en el ámbito de estas Normas, se ajustarán en todo caso a lo establecido en los artículos 128 y 129 L.S. y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso, la iniciativa de estas modificaciones deberá ser promovida por el Ayuntamiento, conteniendo siempre un estudio comparativo y justificativo de la modificación presentada y su incidencia en la coherencia de las Normas Subsidiarias.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

8

1.7. DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

N.9. Las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, según los distintos tipos de suelo y los fines perseguidos en cada caso. Todo ello, según lo contenido en los artículos 1 a 7 del R.P.

Se desarrollarán, igualmente, a través de actuaciones edificatorias, que se regularán de acuerdo con lo contenido a este respecto en la L.S.

Al efecto de materializar las posibles modificaciones o revisiones de las presentes Normas, así como el conjunto de los trabajos relacionados con el control, seguimiento, protección y vigilancia, tanto de la actividad como de la legalidad urbanística establecida en las mismas, se recomienda a los Ayuntamientos que anualmente realicen un estudio donde se analice la adecuación de las Normas y su cumplimiento en relación con aspectos como el crecimiento urbano, la urbanización del suelo apto para urbanizar, el impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable y las prioridades y la evolución del modelo territorial implantado.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

9

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.1. FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

N.10. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio (art. 5 L.S.).

N.11. Es según la L.S. y las Normas redactadas conforme a ella como se determinan las utilidades posibles del suelo y, en concreto, el contenido de todas las construcciones y usos de transformación no propiamente constructivos, que sobre dicho suelo puedan realizarse.

La L.S. constituye una infraestructura legal del sistema de usos del suelo, marco que se implementa con las Normas formuladas y aprobadas conforme a dicha ley, que impone a las mismas unos contenidos mínimos y unos estándares materiales a cumplir, así como unos límites a no sobrepasar.

La técnica para utilizar los usos del suelo, de una manera vinculante, parte siempre de la clasificación del suelo y de su calificación urbanística. Esa clasificación básica del suelo determina todas las posibilidades de utilización del mismo. Como consecuencia del hecho de que la ordenación urbanística de los terrenos define el contenido normal de la propiedad sobre tales ordenaciones, no podrá fundamentarse una pretensión de indemnización económica por parte de los propietarios afectados, salvo en los supuestos que la Ley define (art. 6 y 8 L.S.).



00179652

2.2. CLASIFICACION DEL SUELO

N.12. Definición

Se denomina así la división del suelo en categorías, según su destino urbanístico y en función de sus características y condiciones.

La clasificación implica la vinculación del suelo a una categoría básica, y que precisará de un desarrollo, ya que por sí sola es insuficiente para regular el proceso de edificación, urbanización o transformación.

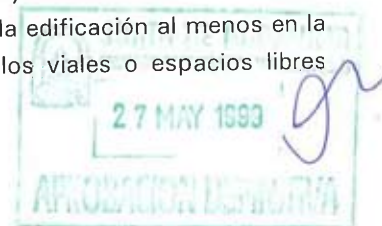
Los terrenos destinados a sistemas generales se adscribirán a las distintas clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

N.13. El territorio del término municipal de Polopos, ordenado por las presentes Normas Subsidiarias, se clasifica según las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable

N.14. Constituirán el SUELO URBANO los terrenos comprendidos expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los Planos de Ordenación de las presentes NN.SS. (a escala 1:1.000, careciendo de valor legal la referenciación del suelo a escalas menos detalladas, que tendrán únicamente valor indicativo) y que cumplan, además, las siguientes condiciones:

a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres



00179652

existentes.

b) Los que en ejecución de las Normas lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior (art. 10 L.S.).

N.15. Constituirán SUELO NO URBANIZABLE:

a) Los terrenos comprendidos dentro del término municipal que las presentes Normas Subsidiarias no incluyan como suelo urbano.

b) Los espacios que las Normas Subsidiarias determinen para otorgarles una especial protección, en razón de su valor excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico (art. 12 L.S. y 24 R.P.).

2.3. CALIFICACION DEL SUELO

N.16. La calificación del suelo consiste en una cualidad de la propia clasificación del mismo. Se trata, por tanto, de un complemento o desarrollo de la clasificación, mediante la asignación de un uso y una intensidad a un ámbito territorial determinado.

El "uso" del suelo se define como el modo de utilizar el mismo de acuerdo con lo que se establece en las presentes NN.SS.

La "intensidad" se define como la cantidad de edificación otorgada al uso que se permite en un ámbito determinado (zona o parcela), y se define por la ocupación, aprovechamiento, altura, etc.





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

12

N.17. SUELO URBANO. Dentro del suelo clasificado como Urbano por estas Normas Subsidiarias, se distinguirán las siguientes zonas, según su calificación urbanística:

- Residencial
- Industrial
- Equipamientos: entre los que estarán los culturales, docentes, sanitarios, deportivos, recreativos, asistenciales, comerciales, etc.
- Espacios libres de dominio y uso público: comprenden las zonas verdes, las plazas, zonas de estancia, paseos, viales, aparcamientos, etc.

N.18. SUELO NO URBANIZABLE. En cuanto al suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes zonas:

- "Suelo No Urbanizable" general, en el que están comprendidas las zonas así calificadas en los planos de ordenación, que incluyen el resto de los terrenos del término municipal no clasificados de otra forma o con una protección especial.

- "Suelo No Urbanizable. Complejos Serranos de Interés Ambiental", en el que se encuentran delimitados los terrenos del Término Municipal de Polopos recogidos en la zona CS-4 (Sierra de la Contraviesa) del Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, y se regularán por las determinaciones especificadas en aquel para esta zona.

- "Suelo No Urbanizable. Zona de Litoral", que comprende la superficie de terreno afectada por las determinaciones de las "Directrices Regionales del Litoral de Andalucía".

N.19. SISTEMAS GENERALES. Constituyen los sistemas generales los elementos determinantes del desarrollo urbanístico que fundamentan la estructura general y organización del territorio.





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

13

Tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

2.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

N.20. El conjunto de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos que, en una ordenación urbanística, son clasificados como suelo urbano o apto para urbanizar, y que por ello reciben un beneficio positivo por dicha ordenación, quedan regulados por los arts. 19 a 22 de la L.S.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, conforme a lo establecido en la L.S.

N.21. Deberes para la adquisición gradual de facultades

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.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificar, previo el cumplimiento de los



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

14

deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

- e) Edificar los solares en el plazo fijado en las presentes Normas.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, que se definen y regulan más adelante.

Igualmente los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones tendrán deberes legales en cuanto al uso, conservación y rehabilitación, así como en la enajenación de los mismos, que quedarán regulados según lo contenido en los arts. 21 y 22 L.S.

N.22. Facultades urbanísticas de la propiedad

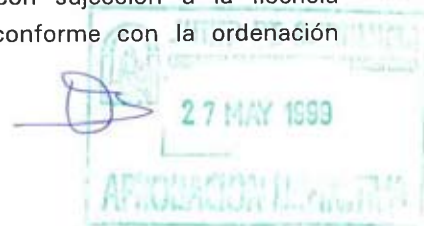
El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (art. 23 L.S.):

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento (arts. 24 y 25 L.S.).

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada (arts. 26 a 32 L.S.).

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (arts. 33 a 36 L.S.).

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada, con sujeción a la licencia urbanística, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística (arts. 37 a 41 L.S.).



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

15

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

N.23. Publicidad

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, y del grado de adquisición de facultades urbanísticas en el que se encuentra. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.

Los ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados anteriormente, denominándose Cédula Urbanística del terreno o del edificio de que se trate.

2.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS

N.24. La regulación de cada una de las clases de suelo se determina por lo especificado en los Planos de Ordenación, con prioridad sobre cualquier otro documento de las NN.SS.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

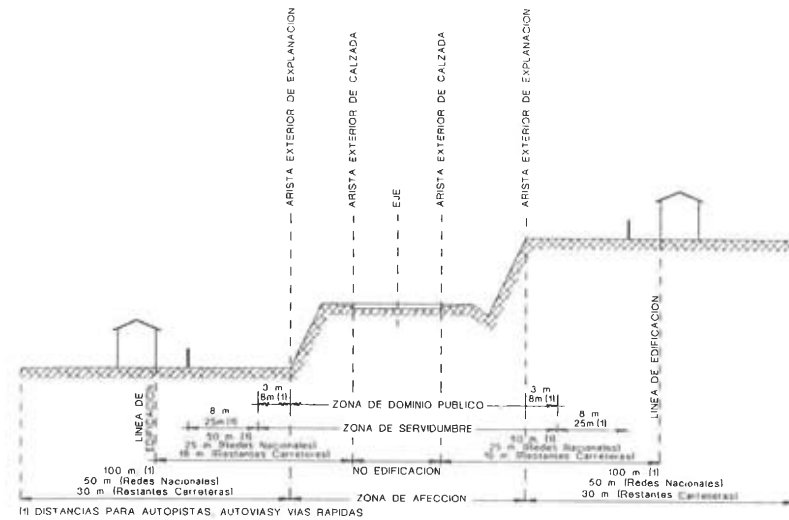
16

CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

3.1. PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS

N.25. Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio de 1988 (B.O.E. 30-7-88), y su Reglamento.

N.26. Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras y caminos, según la Ley de Carreteras (L.C.) y el esquema adjunto sobre "Limitaciones de la Propiedad en las Carreteras".



LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN LAS CARRETERAS



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

17

DEFINICION DE ZONAS CON LIMITACIONES DE USO EN RELACION CON VIAS PUBLICAS

Concepto	Carreteras		Autopistas Autovías Vías Rápidas
	Redes Nacionales	Restantes Carreteras	
Dominio público (1)	3 m Áreas funcionales	3 m Áreas funcionales	8 m Áreas
Servidumbre (1)	8 m	8 m	25 m
Afección (1)	50 m	30 m	100 m
No Edificable (2)	25 m	18 m	50 m

(1) Se mide desde la arista exterior de la explanación

(2) Se mide desde la arista exterior de la calzada

ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA CARRETERA

Concepto	Zona no edificable		Zona edificable	
	Dominio público	Servidumbre	Afección	
Publicidad	Prohibida	Prohibida	Prohibida	Prohibida
Cultivos y jardines	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
Plantación de arbolado	No se permiten	Puede autorizarse	Se permiten	Se permiten
Calificación del suelo	Verde o de reserva vial	Verde o de reserva vial	Verde o de reserva vial	Edificable según Ley del suelo o planeamiento
Construcciones ligeras, cerramientos, etc	No se permiten	No se permiten	Puede autorizarse	Permitidas
Conservación edificios existentes	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
Nuevos edificios	No permitidos	No permitidos	No permitidos	Permitidos

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN LAS CARRETERAS





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

18

N.27. (Art. 21 L.C.).

a) Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

b) Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

c) Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en las zonas de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 L.C.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

19

N.28. (Art. 22 L.C.).

a) La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 L.C., y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

b) En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de los establecido en el artículo 38 L.C.

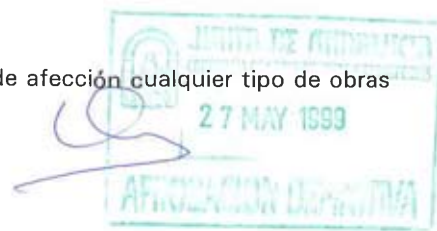
c) En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

d) Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

N.29. (Art. 23 L.C.)

a) La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en redes nacionales y de 30 m. el resto de las carreteras, medidas desde la citada arista.

b) Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

20

e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 L.C.

c) En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, así mismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 L.C.

d) La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

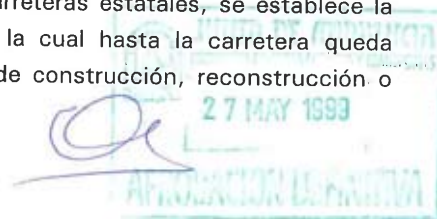
N.30. (Art. 24 L.C.)

a) Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

b) A los efectos de este artículo no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

N.31. (Art. 25 L.C.)

a) A ambos lados de las carreteras estatales, se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

21

ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en las redes nacionales y 18 m. en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

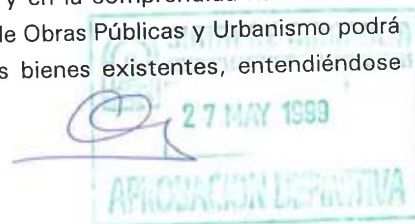
b) Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

c) Así mismo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o comarcas perfectamente delimitadas.

d) No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

N.32. (Art.26 L.C.)

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

22

implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

N.33. (Art. 27 L.C.)

a) Los Delegados del Gobierno y Gobernadores Civiles, a instancia o previo informe del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dispondrán la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.

b) Las citadas autorizaciones interesarán del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para que efectúa la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses, una de las resoluciones siguientes:

1. Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustaren a las condiciones establecidas en la autorización.

2. Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.

c) La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

N.34. Incurrirán en responsabilidad administrativa quienes incumplan el articulado anterior, cometiendo cualquiera de las infracciones tipificadas en la Sección 3ª del Capítulo III de la Ley de Carreteras.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

23

N.35. Los tramos de carreteras que discurren por el suelo clasificado como urbano en las presentes Normas Subsidiarias se considerarán "tramos urbanos", considerándose como "travesía" la totalidad de dichos tramos urbanos.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde al Ayuntamiento, siempre que estén aprobadas definitivamente las presentes NN.SS. En caso contrario, se deberá recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

24

3.2. PROTECCION DE COSTAS

N.36. Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo o en las cercanías de la costa, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Costas 22/1988, de 28 de Julio de 1988 (B.O.E. 28 y 29-Jul-1988), su Reglamento (R.D. 1471/1989, de 1 de Diciembre. B.O.E. 11 y 12-Dic-1989) y modificaciones.

N.37. Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbre de protección, servidumbre de tránsito y servidumbre de acceso al mar, reguladas por la Ley de Costas.

Servidumbre de Protección

N.38. Art. 23 L. Costas

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 m., cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

N. 39. Art. 24 L. Costas

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

25

2. En los primeros 20 m. de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar, y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

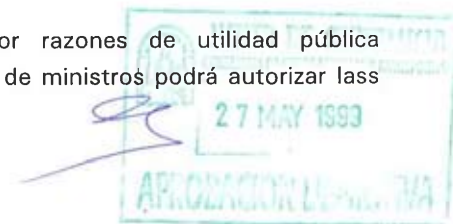
N.40. Art. 25 L.Costas

1. En la zona de sevidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles u vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones o actividades, que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes, para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente, y por razones de utilidad pública debidamente acreditada el consejo de ministros podrá autorizar las



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

26

actividades o instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económica justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las administraciones competentes.

N.41. Art. 26 L. Costas

1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la administración del estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las Normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

N.42. Art.43. Reglamento L. Costas

1. (Artículo 23 de la Ley de Costas)

2. (Artículo 23 de la Ley de Costas)

3. La ampliación a que se refiere el apartado anterior será determinada por las normas de protección o por el planeamiento territorial o urbanístico.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

27

4. La anchura de la zona de servidumbre de protección se reducirá en los casos a que se refieren las disposiciones transitoria tercera de la Ley de Costas y octava y novena de este Reglamento.

5. Los terrenos afectados por la modificación de las zonas de servidumbre de tránsito y protección como consecuencia, en su caso, de la variación, por cualquier causa, de la delimitación de la ribera del mar, que será recogida en el correspondiente deslinde, quedarán en situación análoga a la prevista en las disposiciones transitoria tercera y cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento o quedarán liberados de dichas servidumbres, según sea el sentido de regresión hacia tierra o progresión hacia el mar que tenga dicha variación.

6. La realización de obras, tales como marinas o urbanizaciones marítimo-terrestres, que den origen a la invasión por el mar o por las aguas de los reos, hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas, de terrenos que con anterioridad a dichas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni estén afectados por la servidumbre de protección, producirá los siguientes efectos:

a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre.

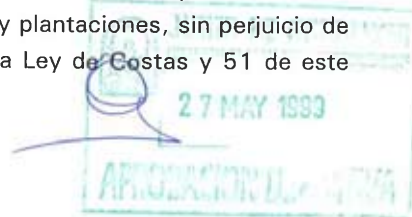
b) La servidumbre de protección preexistente con anterioridad a las obras, mantendrá su vigencia.

c) En los terrenos que no sean objeto de la servidumbre a que se refiere la letra b) anterior no se generará una nueva servidumbre de protección en torno a los espacios inundados, sino que, exclusivamente, será de aplicación, en ese caso, la servidumbre de tránsito.

En cualquier caso, dichas obras precisarán del correspondiente título administrativo para su realización.

N.43. Art.44. Reglamento L. Costas

1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar, sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 27 de la Ley de Costas y 51 de este



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

28

Reglamento.

2. (Artículo 24 de la Ley de Costas)

3. Solo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de 1 m. y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos un 80% de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos. Asimismo podrán autorizarse cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en título concesional.

En todo caso, deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

4. En dichos 20 m. están prohibidas las instalaciones a que se refieren los artículos 44.6 de la Ley de Costas y 95 de este Reglamento.

N.44. Art.45. Reglamento L. Costas

1. Artículo 25 de la Ley de Costas

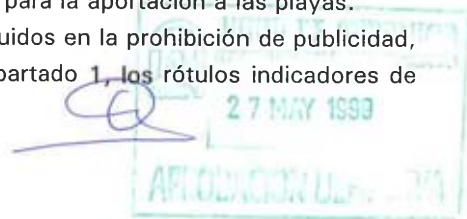
2. La prohibición de las edificaciones destinadas a residencia o habitación, a que se refiere la letra a) del apartado anterior, incluye las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

3. La prohibición de construcción o modificación de vías de transporte, a que se refiere la letra b) del apartado 1, se entenderá para aquellas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual.

El límite para intensidad de tráfico de las vías de transporte, se fija en 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras.

4. No se entenderá incluido en la prohibición de destrucción de yacimientos de áridos, a que se refiere la letra c) del apartado 1, el aprovechamiento de los mismos para la aportación a las playas.

5. No se considerarán incluidos en la prohibición de publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1, los rótulos indicadores de



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

29

establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual.

N.45. Art.46. Reglamento L. Costas

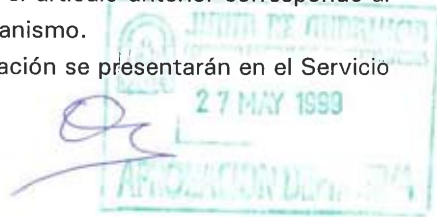
1. (Artículo 25.2 de la Ley de Costas)
2. Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización, cuando la altura de aquéllos sea inferior a 3 m., no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos. A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.
3. La tala de árboles sólo se podrá permitir cuando exista autorización previa del órgano competente en material forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz, con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

N.46. Art.48. Reglamento L. Costas

1. (Artículo 26.1. de la Ley de Costas)
2. (Artículo 26.2. de la Ley de Costas)
3. Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el planeamiento urbanístico en vigor. En defecto de ordenación, podrán condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento.

N.47. Art.49. Reglamento L. Costas

1. La competencia de la Administración del Estado para otorgar las autorizaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
2. Las solicitudes de autorización se presentarán en el Servicio



00179652



Periférico de Costas, acompañadas, por triplicado, del proyecto básico de las obras o instalaciones, así como de certificado urbanístico con la clasificación del suelo, fechas de aprobación del planeamiento, estado de ejecución del mismo y usos permitidos.

3. El Servicio Periférico de Costas, previo abono de las tasas que procedan, examinará la documentación presentada, requiriendo al peticionario, en el supuesto de ser aquella incompleta, para que subsane los defectos observados; hecho lo cual, procederá a confrontar sobre el terreno los planos del proyecto básico.

4. La resolución del expediente corresponderá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, debiendo darse traslado de la resolución adoptada en la forma establecida en el artículo 209.2.

5. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer las condiciones particulares que, en cada caso, motivadamente se estime oportuno incluir para garantizar la efectividad de la servidumbre, como son las que tengan por objeto prevenir o evitar la regresión de la costa, la interrupción del transporte eólico de los áridos, el cierre de las perspectivas visuales, las sombras proyectadas sobre la ribera del mar, el vertido incontrolado y, en general la incidencia negativa de las construcciones y de las actividades que generen.

6. De conformidad con la disposición adicional cuarta de la Ley de Costas, las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de 2 años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración.

7. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

31

N.48. Art.50. Reglamento L. Costas

1. Para el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los artículos 25.3 de la Ley de Costas y 47 de este Reglamento, se observará el siguiente procedimiento:

a) Presentación en el Servicio de Periférico de Costas de 3 ejemplares del proyecto básico de obras o instalaciones, acompañados de declaración motivada de su utilidad pública, realizada por órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo informe del Ayuntamiento respectivo, o, en su caso, por el Departamento de la Administración del Estado competente por razón de la materia.

b) Elevación del expediente, con su informe, al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para su tramitación.

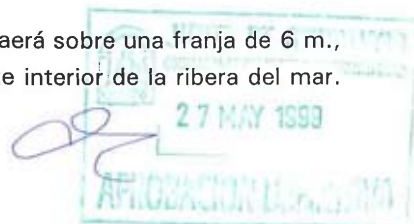
c) En el caso de que la solicitud proceda de un Departamento de la Administración del Estado, el proyecto se remitirá a informe de la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento respectivos. Dichos informes deberán emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse formulado, se entenderán favorables.

d) Elevación del expediente al Consejo de Ministros para su resolución a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, que, previamente y a estos efectos podrá recabar cuantos datos e informes considere oportunos. En el supuesto del apartado c) la propuesta deberá ser conjunta con el Departamento del que procede la solicitud.

2. El acuerdo del Consejo de Ministros, otorgando la autorización, será título suficiente para iniciar la actuación de que se trate, sin perjuicio de la tramitación del expediente de modificación o revisión del planeamiento, que se iniciará simultáneamente.

Servidumbre de Tránsito**N.49. Art. 27 L. Costas**

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 m., medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

32

Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 m.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

N.50. (Art. 51 Reglamento L. Costas)

1. (Artículo 27.1 de la Ley de Costas)

2. (Artículo 27.2. de la Ley de Costas)

3. (Artículo 27.3. de la Ley de Costas)

4. La competencia para ampliar o sustituir la zona afectada por la servidumbre, en los supuestos a que se refieren los apartados 2 y 3, corresponderá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. La ampliación se llevará a cabo, en su caso, de conformidad con lo previsto en las normas de protección o, en su defecto, en el planeamiento territorial o urbanístico. La localización alternativa se ubicará fuera del dominio público marítimo-terrestre y preferentemente dentro de la zona de servidumbre de protección, de forma que se garantice la continuidad del tránsito.

5. Los cultivos en esta zona no impedirán el ejercicio de la servidumbre. Los daños que puedan producirse no serán objeto de indemnización.

6. La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

33

Servidumbre de acceso al mar

N.51. Art.28 L. Costas

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o continuos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes acceso al mar y abarcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 m., y los peatonales, 200 m. Todos los acceso deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros acceso públicos al mar y abarcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

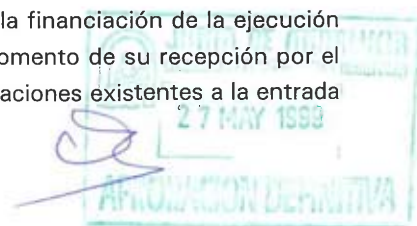
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

N.52. Art. 52 Reglamento L. Costas

1. (Artículo 28.1. de la Ley de Costas)

2. (Artículo 28.2. de la Ley de Costas)

3. Se entenderá por terminación la financiación de la ejecución de los acceso, con independencia del momento de su recepción por el Ayuntamiento respectivo. En las urbanizaciones existentes a la entrada





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

34

en vigor de la Ley de Costas, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, apartados 5 y 6, de dicha Ley y undécima de este Reglamento.

4. La obtención de los terrenos que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2, sean necesarios para la efectividad de la servidumbre de acceso al mar, se realizará por los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

N.53. Art. 53 Reglamento L. Costas

1. (Artículo 28.3. de la Ley de Costas)

2. Para la realización o modificación de los acceso públicos y abarcamientos indicados en el apartado anterior, el Servicio Periférico de Costas, formulará el correspondiente proyecto y lo someterá a información pública durante treinta días y a informe de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento. La aprobación del mismo llevará implícita la declaración de necesidad de ocupación, procediéndose a continuación conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

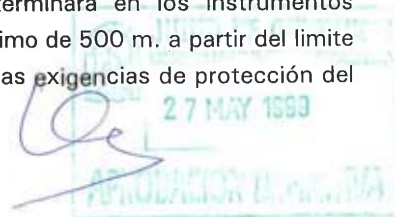
N.54. Art. 55 Reglamento L. Costas

Las competencias atribuidas a la Administración del Estado en los Artículos 53 y 54 corresponden al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Los terrenos expropiados se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre.

Zona de influencia

N.55. Art. 30 L. Costas

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

35

dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para abarcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

N.56. Art. 58 Reglamento L. Costas

1. (Artículo 30.1 de la Ley de Costas)
2. (Artículo 30.2 de la Ley de Costas)
3. A los efectos del apartado 1,b) anterior, se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

36

3.3. DIRECTRICES REGIONALES DEL LITORAL DE ANDALUCIA

N.57. Para las actividades, instalaciones o edificaciones que se pretendan realizar a lo largo o en las cercanías de la costa, se cumplirá lo dispuesto en las vigentes Directrices Regionales del Litoral de Andalucía (Decreto 118/1990 de 17 de Abril. BOJA nº 40, 18 de mayo de 1990), las cuales deberán servir como marco de referencia para el desarrollo de las políticas sectoriales y el planeamiento urbanístico que sobre dicho ámbito se efectúe, y deberán asegurar la compatibilización del uso y aprovechamiento de las potencialidades del litoral con la preservación y renovación de sus recursos.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

37

3.4. PROTECCION DE REDES DE ENERGIA ELECTRICA

N.58. Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 Octubre de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.
- Reglamento de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968.
- Reglamento de Baja Tensión de 20 de Septiembre de 1.973.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de Marzo de 1976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianos.

N.59. Queda prohibida la imposición de servidumbre de líneas de alta tensión sobre los edificios y patios, centros escolares, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

N.60. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión.

- Edificios y construcciones:
 $d = 3,3 + v/100$ m., con un mínimo de 5 m.
- Bosque, árboles, masas de arbolado:
 $d = 1,5 + v/100$ m., con un mínimo de 2 m.,
siendo "v" la tensión expresada en Kv.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

38

Deberán respetarse estas distancias mínimas tanto en vertical como en horizontal.

N.61. Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea. En los edificios o conjuntos declarados de Bienes de Interés Cultural se prohíben expresamente los tendidos aéreos mediante postes, castilletes o fijados a las fachadas mediante grapeado u otro sistema.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

39

3.5. PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES

N.62. Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley de Aguas 29/1.985 de 2 de agosto y Regulación Complementaria.

Cualquier actuación que pueda afectar a las aguas y sus cauces estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y en R.D. 849/1.986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

N.63. Art. 6 L. Aguas

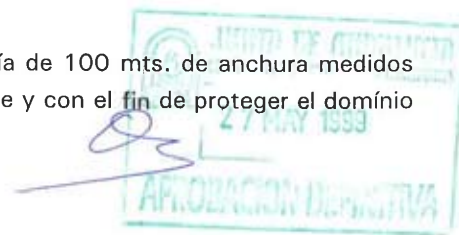
Se entiende por **riberas** las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por **márgenes** los terrenos que colindan con los cauces.

Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 mts. de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 mts. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

N.64. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar o plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el Art. 7 de la L. Aguas: pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. La autorización para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del Organismo de cuenca. (Art. 7 L. Aguas)

N.65. En la zona de policía de 100 mts. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

40

público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. (Art. 9 Reg. D.P.H.)

N.66. Para realizar cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del Organismo de cuenca. (Art. 78.1 Reg. D.P.H.)



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

41

3.6. PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA

N.67. Además de las determinaciones contenidas en este capítulo será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Art. 81 a 86) y Reglamento de 22 de febrero de 1.962.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1.972.
- Ley de Caza de 4 de abril de 1.970 (Arts. 8 a 15, 23 a 17, 29 a 33 y 40 a 48).
- R.D. 3181/1.980 de 30 de diciembre sobre determinadas especies de la fauna silvestre y R.D. 3349/1.983 de 30 de noviembre sobre plaguicidas.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1.942.
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del Art. 13 de la Ley de Pesca).
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de Enero de 1.977.
- Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1.978, de 2 de mayo.
- Decretos de 19 de agosto de 1.967, 19 de octubre de 1.967 y 15 de junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de 7 de Octubre de 1.983 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeros.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

42

N.68. Protección de la Fauna. La instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.

- Que disponga instalaciones para su electrificación.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la previsión de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves.

N.69. La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de Licencia Urbanística, quedando prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de riberas y cauces.

Se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en que la densidad del arbolado supere el 40% de las superficies, quedando prohibidas en ellas la ocupación por la edificación.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

43

3.7. PROTECCION DE LAS VIAS PECUARIAS

N.70. Las vías pecuarias, entendidas estas como las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, se regirán por lo establecido en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, de 23 de marzo de 1.995 (B.O.E. núm. 71 de 24 de marzo de 1.995).

Los mecanismos de creación, delimitación, gestión y protección administrativa de las vías pecuarias, la definición del ejercicio de los usos compatibles y complementarios con ellas y la articulación de los derechos y obligaciones que les son de aplicación, se regirán por lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998 de 21 de julio (B.O.J.A. núm. 87, de 4 de agosto de 1.998).

N.71. En el término municipal de Polopos se han clasificado tres vías pecuarias, según Orden Ministerial de 25-5-1972. Estas vías son las que a continuación se describen:

Nº	Denominación	Longitud (m)	Anchura (m)
1	Colada de la Contraviesa	200	12
2	Colada de la Hortichuela	11.000	3-5
3	Colada del Haza de Trigo	5.000	3-5

El trazado exacto de estas vías pecuarias se encuentra recogido en el plano nº 2 "Estructura General y Orgánica del Término Municipal" de estas Normas Subsidiarias.



00179652



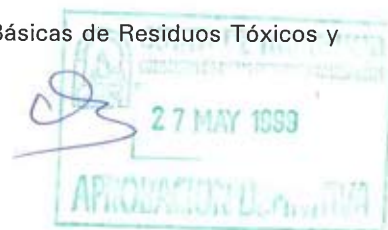
NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

44

3.8. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

N.72. Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 7/1994 de Protección Ambiental y Normas Regulatoras, de fecha 18 de mayo de 1.994 (B.O.J.A. nº 79, de 31 de mayo de 1.994).
- Ley de Protección del medio ambiente atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972.
- Decreto 833/1.975 de 6 de febrero que la desarrolla.
- Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de Octubre de 1976.
- Decreto 2.204/2.975 sobre características, calidad y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, modificada por Decreto 3.494/1.964 de 5 de Noviembre.
- Instrucción que dicta Normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963.
- Ley de Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos de 19 de Noviembre de 1.975.
- Ley 20/1.986 de 14 de Mayo. Básicas de Residuos Tóxicos y Peligrosos.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

45

- Ley 14/1.986 de 25 de Abril. General de Sanidad, artículos 42.3 a), b) y c).

- Real Decreto Leg. 1.163/1.986 de 13 de Junio por el que se modifica la Ley 43/1.975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (BOE núm. 149 de 23-6-86).

- Decreto 268/1985 de 26 de Diciembre, por el que se regula la constitución, competencias y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Montes de Andalucía.

- Decreto 152/1989 de 27 de Junio, por el que se establecen normas para la prevención y extinción de Incendios Forestales.

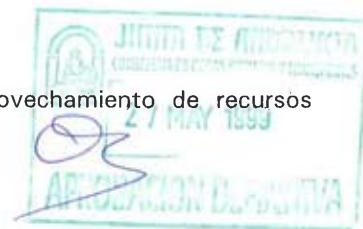
- Resolución de 6 de Marzo de 1987, de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catalogo de la Provincia de Granada.

N.73. Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

N.74. A fin de mantener un equilibrio y encontrar la necesaria compatibilidad entre el desarrollo económico y la protección del medio ambiente, se adoptarán las medidas pertinentes a fin de impedir o minimizar las posibles alteraciones.

N.75. Quienes pretendan un aprovechamiento de recursos





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

46

regulados por la Ley de Minas de 21 de Julio de 1973, modificada por la del 5 de Noviembre de 1980, quedan obligados a realizar trabajos de restauración del espacio natural en los términos previstos en la siguiente legislación:

- Real Decreto 994/1982, de 15 de Octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por actividades mineras.
- Orden de 20 de Noviembre de 1984 que desarrolla el anterior Real Decreto.
- Real Decreto Leg. 1302/1986 de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

N.76. En lo que concierne a las explotaciones en marcha, el Ayuntamiento requerirá a sus titulares para que presenten un Proyecto de Restauración del Espacio Natural afectado por las actividades mineras que estará compuesto por:

1. Información detallada sobre el lugar previsto para las labores mineras y su entorno, incluyendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

- Descripción del medio físico, con referencia a la geología, hidrología, hidrogeología, climatología, superficie vegetal, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.
- Definición del medio socio-económico, que incluya la relación de usos y aprovechamientos preexistentes, propiedades, obras de infraestructura, instalaciones y regímenes jurídicos especiales, en su caso, aplicables a la zona.
- Descripción de las características del aprovechamiento minero previsto así como de sus servicios e instalaciones.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

47

- Planes y documentación relativos a los aspectos contemplados en los párrafos anteriores.

2. Medidas previstas para la restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento o explotación, conteniendo, como mínimo:

- Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.

- Medidas para evitar una posible erosión.

- Protección del paisaje.

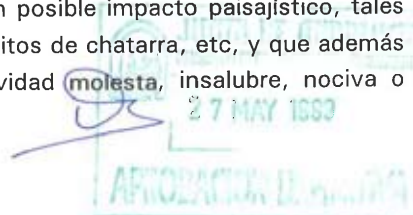
- Estudio del Impacto Ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.

- Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que genere y sistemas previstos para el deterioro ambiental por este concepto.

3. Calendario de Ejecución y Coste estimado de los trabajos de restauración.

N.77. El Plan de Labores que anualmente se realiza en cada explotación minera, incluirá dentro del capítulo relativo al estudio del impacto ambiental un informe sobre la adecuación del mismo al Plan de Restauración del Espacio Natural, con indicación expresa de las posibles modificaciones del mismo y las medidas correctoras previstas.

N.78. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc, y que además tengan la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

48

peligrosa, estará prohibida en suelo urbano y en las zonas de protección específica en suelo no urbanizable.

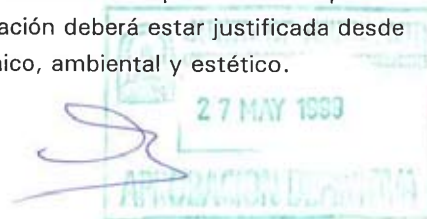
La disposición de vertidos fuera del lugar asignado obligará a la restitución del suelo a su estado original, aparte de las sanciones correspondientes según la legislación sectorial pertinente.

N.79. Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que pueden producir humos, polvo o ruidos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

N.80. Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías y similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas de forma que no se produzcan malos olores y quede a salvo la salubridad pública.

N.81. En los comercios, talleres artesanales, edificios y locales públicos en general con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos no podrán instalarse motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en el interior de los lugares citados, sin la expresa autorización municipal que señalará las medidas correctoras pertinentes.

N.82. Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquel. En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

49

N.83. En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

N.84. Los basureros, verteraderos y depósitos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa y no podrán situarse dentro de las áreas calificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

Se situarán en lugares poco visibles desde el núcleo urbano, las carreteras y los caminos forestales.

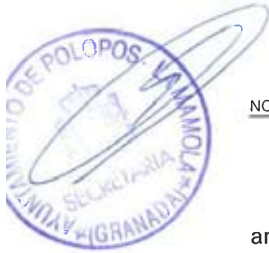
La creación de estos vertederos y basureros estará sujeta a previa licencia que solo se otorgará cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente estudio comprensivo de los siguientes aspectos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar y justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- Sistema de recogida y tratamiento.
- Impacto ambiental con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

En la actualidad, el municipio de Polopos está circunscrito al Sector Sur del Plan Director Provincial de Residuos Sólidos Urbanos. Está prevista una producción global de 178 Tm./año para todo el término municipal, con transporte directo a la planta de recuperación y compactaje de Vélez-Benaudalla y recogida municipal.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE **POLOPOS**. Normas Urbanísticas

50

N.85. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

c) En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

d) Las naves y demás edificaciones industriales en el suelo no urbanizable, se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea disonante con el paisaje típico y rural del municipio.

e) Las instalaciones agrarias que se implanten en el término municipal requerirán, con carácter previo a la concesión de la oportuna autorización municipal y, en cualquier caso, de su instalación, un estudio particularizado de los siguientes extremos: homogeneización en el tratamiento de materiales, atención y cuidado de zonas de servidumbre, adecentamiento de linderos y replantación de especies adaptadas al entorno.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

51

f) Los muros de contención que se construyan deberán estar provistos de sistemas de drenaje y/u otras medidas para evitar la saturación del sustrato. En este sentido, debido a la inestabilidad del terreno, los taludes y excavaciones deberán realizarse de forma que se eviten las posibles formaciones de deslizamientos.

g) En los núcleos de La Mamola y Castillo de Baños se tomarán medidas para evitar el posible riesgo de formación de procesos de corrosión debidos a la presencia del nivel freático a poca profundidad combinado con la presencia de sulfatos.

h) Ante la ejecución de obras, se tomarán las siguientes precauciones:

- Riegos periódicos cuando haya movimiento de tierras, evitando el polvo en suspensión.
- Utilización de suelo de calidad tras su eliminación en el proceso de construcción, para zonas ajardinadas.
- Control de los residuos sólidos generados.
- Seguimiento en la replantación de zonas ajardinadas con especial atención a las especies autóctonas.
- Restauración de taludes, respeto y cuidado de especies autóctonas en los cursos de agua y riberas, potenciando la integración paisajística e incardinación de las zonas edificadas más cercanas.
- Los escombros procedentes de obras se depositarán en vertedero autorizado y controlado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y en esta normativa.

N.86. Anuncios y Carteles

a) En las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras queda prohibido realizar publicidad, salvo lo dispuesto en los artículos correspondientes de la Ley de Carreteras.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

52

b) En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollen en los mismos. No sobresaldrán en ningún caso más de un metro de fachada, y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de la mismas.

c) No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña etc. y en general los carteles que atenten contra la naturaleza o el paisaje.

d) En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de los montes o cerros se cuidará además, del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno.

e) No se permitirá su colocación sobre los cerros, peñones o lomas de especial valor paisajístico y que constituyen lugares característicos, típicos y tradicionales del municipio.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

53

3.9. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

N.87. Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas Subsidiarias será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes normas:

a) Ley 13/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español.

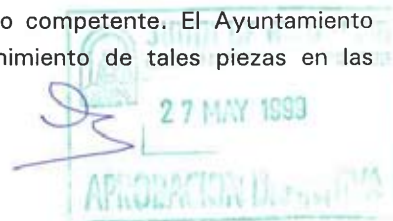
b) Ley del Patrimonio Histórico Artístico de Andalucía.

c) Decreto 571/1.963 de 13 de Marzo que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años, existentes en su demarcación.

N.88. El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. A tal efecto el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

N.89. Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

54

condiciones adecuadas para el ornato publico. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

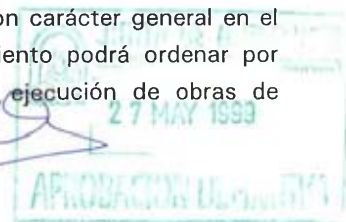
N.90. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecta directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda la construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

N.91. La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inapelable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

N.92. Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el Art. 181 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

55

conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

N.93. Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico llegará a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración Cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiendole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración cultural competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente la entidad que hubiera incoado expediente de ruina debera ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble, requerirán en todo caso la autorización de la Administración Cultural competente debiendose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

N.94. El otorgamiento de licencias en los B.I.C. o en los edificios catalogados por las presentes NN.SS. precisará resolución favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y, en todo caso, no se permitirán nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de parcelas en los edificios o espacios antes mencionados.

N.95. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:



00179652

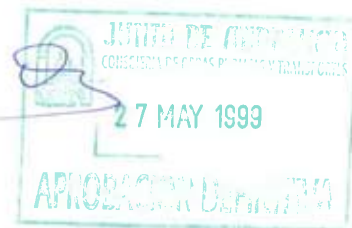


NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

56

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un conjunto de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

57

CAPITULO 4. NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO

4.1. CRITERIOS GENERALES

N.96. Las intervenciones que se realicen en suelo urbano, tanto de edificación como de uso del suelo, deberán ajustarse a lo establecido específicamente en estas Normas, para cada uno de los usos que se definen.

Se formularán Estudios de Detalle cuando fuera necesario a criterio municipal para completar o establecer alineaciones o rasantes u ordenar volúmenes, de acuerdo con las especificaciones de estas Normas Subsidiarias.

4.2. NORMATIVA DE USOS DE LA EDIFICACION

N.97. Los usos de la edificación definida en estas Normas Subsidiarias, se clasifican en los siguientes grupos y niveles:

1. Residencial
 - Nivel 1
 - Nivel 2
2. Industrial
 - Nivel 1
 - Nivel 2
 - Nivel 3
3. Equipamiento comunitario
4. Espacios libres
5. Comunicaciones



00179652



N.98. Uso Residencial

Es el que corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

- Nivel 1: Corresponde a la vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el espacio libre exterior o vía pública.

- Nivel 2: Corresponde a la vivienda plurifamiliar, entendida como aquella en la que existe un acceso común para varias viviendas dentro de una única edificación.

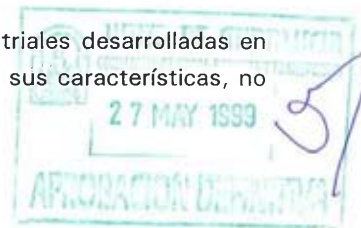
N.99. Uso Industrial

Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de materias o bienes y a la prestación de determinados servicios ligados al transporte.

- Nivel 1: Actividades consideradas no molestas para la vivienda, que son aquellas de tipo artesanal que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni otro tipo de molestias como vibraciones, olores, etc. Se incluyen en este tipo los garages privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes. La potencia total instalada en este tipo de talleres no superará los 3,5 CV.

- Nivel 2: Actividades compatibles con la vivienda; son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables. La potencia total instalada no será superior a los 10 CV.

- Nivel 3: Incluye las actividades industriales desarrolladas en edificios exclusivos para este uso, y que, por sus características, no



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

59

son aptas para ser instaladas junto a usos residenciales.

Este uso será compatible con el residencial con las siguientes limitaciones:

- a) En las zonas de ensanche se podrá desarrollar en los niveles 1 y 2 definidos.
- b) En el casco consolidado, solo se podrá desarrollar el uso industrial en el nivel 1 definido.

El uso industrial no será compatible con el resto de los usos definidos en estas normas.

N.100. Uso de Equipamiento Comunitario

Corresponde a las actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto los de infraestructura) para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

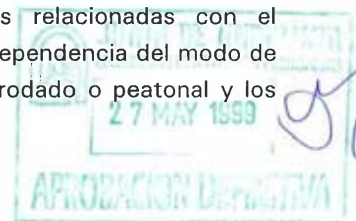
Este uso es compatible con el resto de los definidos en estas normas.

N.101. Espacios Libres

Se refiere a la dotación de espacios abiertos, ajardinados o no, para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población.

N.102. Comunicaciones

Se corresponde con las actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, con independencia del modo de locomoción. Incluye la red viaria de tráfico rodado o peatonal y los



00179652

aparcamientos públicos de gestión municipal ligados a la misma, y las terminales e intercambiadores de transporte.

N.103. Servicios Urbanos e Infraestructuras

Se refiere a la dotación de todos aquellos servicios de abastecimiento a la población tales como el agua, electricidad, vertido y saneamiento de residuos (sólidos o líquidos), gas, teléfono, etc. Incluye además de cada red, los centros de producción, almacenaje y distribución que la completan.

4.2.1. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO VIVIENDA

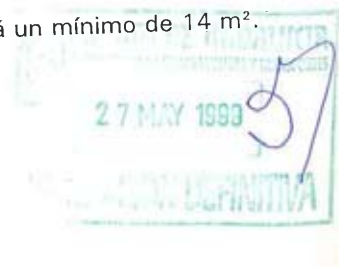
N.104. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

N.105. Toda vivienda ha de ser exterior, y se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, un dormitorio con capacidad para dos camas y un cuarto de aseo completo.

N.106. Una vivienda tendrá la consideración de "exterior", siempre que cumpla las condiciones establecidas en el art. 187 (Condiciones Higiénicas).

N.107. Dimensiones:

- Los dormitorios individuales no tendrán menos de 6 m². Los dobles tendrán como mínimo 10 m.
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 m².
- La cocina tendrá al menos 6 m².



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

61

d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, no será menor de 16 m².

e) El cuarto de baño tendrá 3 m². como mínimo.

f) Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0.90 m., salvo en la parte de la entrada a la vivienda, que tendrá como mínimo 1.20 m.

g) La cocina será independiente de los aseos, no admitiéndose en ningún caso que los dormitorios abran a la cocina.

h) Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para la entrada de muebles de dimensiones mínimas 200 x 100 cm.

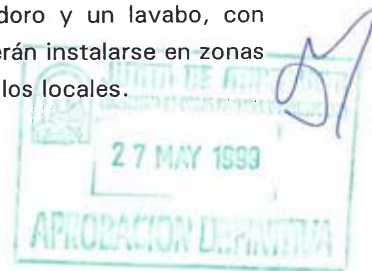
4.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIO Y OFICINAS (Compatibles con el uso residencial)

N.108. Todos los locales de uso comercial o/y oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso, las de carácter específico que le correspondan.

a) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m². y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos independientes.

c) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m². un aseo compuesto de inodoro y lavabo; a partir de los 100 m² dispondrán de un inodoro y un lavabo, con independencia para señoras y caballeros. Deberán instalarse en zonas no comunicadas directamente con el resto de los locales.



00179652



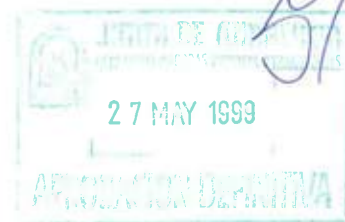
NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

62

d) En los locales cuya iluminación y ventilación sea natural, los huecos tendrán una superficie total no inferior a 1/8 de su superficie en planta. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes y pasillos.

En los locales en que la iluminación y ventilación sea artificial, el Ayuntamiento exigirá un proyecto detallado de las instalaciones, quedando estas sometidas a revisión antes de la apertura del local.

e) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS, Normas Urbanísticas

63

4.3. GRADO DE URBANIZACION Y EDIFICACION

N.109. Grado de urbanización y edificación

La mera clasificación del suelo como urbano no faculta de forma automática la edificación sobre el mismo.

Dicha facultad de edificar no podrá realizarse hasta que los terrenos no alcancen el grado de urbanización que se fija en la Normas. Este grado de urbanización se consigue cuando los terrenos adquieren la condición de "solar" o cuando se garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

N.110. Cesiones obligatorias

Deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

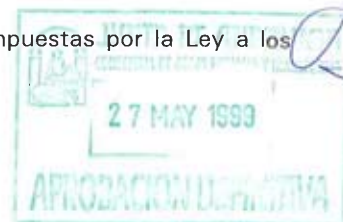
4.4. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO

N.111. Ejecución de las determinaciones

La ejecución de las determinaciones establecidas por estas Normas para el Suelo Urbano, se desarrollarán mediante las modalidades de gestión previstas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Dichos procedimientos tienen la finalidad de conseguir:

- El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.
- Hacer efectivas las obligaciones impuestas por la Ley a los propietarios del Suelo Urbano.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

64

- Garantizar los derechos de estos propietarios mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

N.112. Procedimiento general. Ejecución mediante Unidades de Ejecución

La consecución de las condiciones expresadas en el art. N.20 que facultan al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la Delimitación de Unidades de Ejecución.

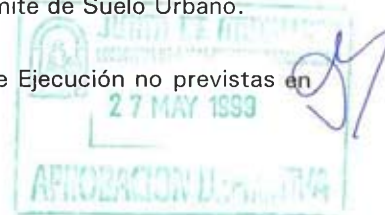
Del mismo modo, en aquellos Suelos Urbanos No Consolidados que precisen completar su urbanización o viario, la consecución de las condiciones expresadas anteriormente, que facultan al propietario del terreno en suelo urbano para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la Delimitación de Unidades de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución se realiza teniendo en cuenta los requisitos que establece el art. 144 y ss. de la Ley del Suelo, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme a los establecido en la legislación urbanística vigente.

En Suelo Urbano, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas, cuando las condiciones físicas o de urbanización en cada caso así lo aconsejen.

Cuando no se haya definido por estas NN.SS., el ámbito mínimo de estas actuaciones será el de la manzana completa, delimitada en planos por las alineaciones oficiales del viario público en todo su perímetro, o por estas alineaciones y el límite de Suelo Urbano.

Para la delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

65

estas NN.SS., los proyectos de delimitación de dichas U.E. se tramitarán observando las reglas previstas en los artículos 116 a 118 y 121 de la Ley del Suelo.

N.113. Sistemas de Actuación

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación fijado en estas NN.SS. para cada una de ellas.

En las U.E. no previstas en estas Normas, el sistema de actuación será el que el Ayuntamiento elija en cada caso de los establecidos por la L.S.:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.



00179652



4.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

N.114. Disposiciones generales y ámbito de aplicación

Estas normas generales de la edificación serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Polopos.

N.115. Los fines de las presentes Normas Generales de la Edificación son los de completar y aclarar los conceptos técnicos que las respectivas Ordenanzas marquen para cada zona concreta, sin perjuicio de lo dispuesto en aquellas de forma particular.

4.5.1. CONDICIONES REFERENTES A LA PARCELA

4.5.1.1. Parcela

N.116. Parcela

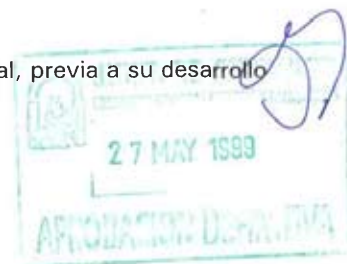
Es la superficie de suelo que constituye una unidad física y predial, y que en función de su clasificación urbanística podrá ser No Urbanizable o con destino Urbano.

N.117. Superficie de Parcela

Es la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

N.118. Parcela Bruta

Es la superficie total de la parcela original, previa a su desarrollo por el planeamiento.



00179652

N.119. Parcela Neta

Es la superficie de suelo comprendida dentro de las alineaciones oficiales, resultante de descontar a la parcela original las cesiones y reservas de suelo obligatorias.

N.120. Parcela Mínima

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

N.121. Condiciones de la Parcela Mínima

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En casco urbano consolidado, la parcela mínima a efectos de edificación será la parcela catastral correspondiente.

N.122. Parcela No Edificable

Son parcelas inedificables aquellas cuyas características superficiales, de forma o a causa de razones derivadas de la edificación de su entorno carecen de posibilidad de ser edificadas.





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

68

4.5.1.2. Solar

N.123. Solar

A los efectos de estas Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características definidas en el planeamiento.

b) Que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

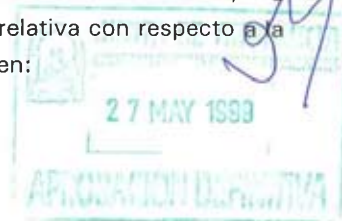
d) Que, aún careciendo de algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por la Administración correspondiente y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a), b) y c).

4.5.1.3.- Linderos

N.124. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

A efectos de definición de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa con respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

69

- Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía.

- Lindero posterior, trasero o testero: Es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.

- Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes".

N.125. Medianera

Es el plano de pared límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, que puede ser común entre las edificaciones o parcelas colindantes o pertenecer a cada una de ellas.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

70

4.5.2. CONDICIONES REFERENTES A LA UBICACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.5.2.1. Alineaciones

N.126. Alineación

Se entiende por alineación la línea, establecida por el planeamiento o por la edificación existente que separa:

a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.

c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca."

Clases de alineaciones:

N.127. Alineación actual

La existente que señala el límite entre las fincas y los viales o espacios libres públicos .

N.128. Alineación oficial exterior

La determinada por el planeamiento, definiendo la separación entre los viales y espacios libres públicos de las parcelas.

N.129. Alineación oficial interior



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

71

Es la determinada por el planeamiento y que en una parcela o manzana delimita la superficie edificable del espacio libre interior.

N.130. Alineación virtual

Es la determinada por el planeamiento que establece la posición de la fachada del edificio en plantas superiores a la baja.

N.131. Alineación a vial

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales, y con la que debe coincidir la alineación exterior de fachada.

N.132. Línea de fachada

Es el tramo de alineación a vial perteneciente a cada parcela.

N.133. Plano de fachada

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos y elementos salientes.

N.134. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

N.135. Finca fuera de línea



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

72

Es aquella en la que la alineación oficial corta la línea de edificación o la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

N.136. Finca remetida

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la línea de edificación o de la finca.

4.5.2.1. Retranqueo

N.137. Retranqueo

Es la distancia entre la línea de edificación y la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

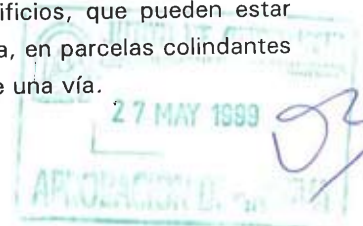
Su dimensión será establecida ortogonalmente a la alineación o linderos, y para cada uno de los cuerpos de distinta altura que componga el edificio.

N.138. Separación a Linderos

Es la menor distancia medida en un plano horizontal entre una cualquiera de las líneas o planos de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos.

N.139. Separación entre edificaciones

Es la menor distancia medida en un plano horizontal entre líneas de edificación o planos de fachada de edificios, que pueden estar situados en el interior de una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.



00179652



4.5.2.3. Rasantes

N.140. Rasante

Es el perfil longitudinal o nivel topográfico de un vial, espacio o terreno.

N.141. Rasante Oficial

Es el perfil longitudinal de los viales o espacios públicos definido en el planeamiento, y que servirá como referencia oficial a efectos de medición de alturas.

N.142. Rasante del Terreno

- **Rasante Natural:** es la correspondiente al perfil o nivel topográfico natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna modificación debida al ingenio humano.

- **Rasante Artificial:** es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

74

4.5.3. CONDICIONES REFERENTES A LA EDIFICACION

4.5.3.1. Alturas

N.143. Altura de la edificación

- Altura en numero de plantas:

Es el número de plantas de la edificación, en el que se incluye la planta baja y se excluyen las plantas semisótano y ático.

- Altura en metros:

a. Es la distancia vertical en metros de la edificación, que se definirá más adelante.

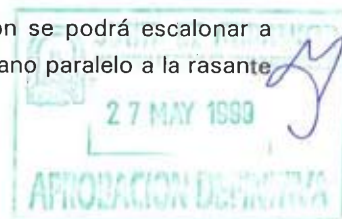
b. Se toma como origen para la medición de la altura la rasante oficial (para edificación alineada a vial) o la rasante natural (para edificación aislada); y se mide hasta la línea de intersección del plano de terminación de la cubierta con el plano de fachada, si ésta es inclinada; o hasta la cara superior del forjado de cubierta, si es plana.

c. Se mide sobre el plano vertical de la alineación exterior de fachada, en su punto medio, si la diferencia de cotas de la rasante entre los extremos de la fachada es inferior a 0,70 m.

Si tal diferencia de cota es superior a 0,70 m., se dividirá la fachada en el número de tramos necesario para que se cumpla dicha condición, y la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.

d. La altura de la edificación se podrá mantener en un fondo de 5,00 m. o la mitad del fondo de la edificación (se tomará la menor de estas dos profundidades), a partir de la alineación exterior.

En parcelas en pendiente, la edificación se podrá escalonar a partir de este fondo, siempre por debajo del plano paralelo a la rasante



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

75

que pasa por la línea de coronación de la fachada.

En parcelas con fachada a calles a distinta cota, la edificación se podrá escalonar a partir de los correspondientes fondos, siempre por debajo del plano paralelo a la rasante que pasa por la línea de coronación de la fachada de cota de origen más baja.

En parcelas situadas en esquina o chaflán entre dos calles cuya altura de la edificación sea distinta, la altura mayor se podrá extender, a partir de la esquina, una distancia de 5,00 m. Se tratarán como fachada los paramentos que queden al descubierto por la aplicación de esta norma.

N.144. Altura de piso

Es la distancia, medida en vertical, entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

N.145. Altura libre de piso

Es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del forjado de techo de la misma planta.

Esta distancia se limita, estableciéndose los siguientes valores máximos y mínimos:



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

76

PLANTAS	Altura máxima	Altura mínima
Aparcamientos en sótano	3.30 m.	2.20 m.
Baja no destinada a vivienda	3.50 m.	2.80 m.
Baja destinada a vivienda	3.30 m.	2.50 m.
Restantes	3.30 m.	2.50 m.

N.146. Altura de patio

Es la distancia medida en vertical entre el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de iluminación y ventilación al patio, hasta la línea de coronación más alta de los paramentos que limiten el patio en más de un 25 % de su perímetro.

N.147. Cota de planta

Es la distancia vertical medida entre el punto de origen para la medición de alturas (anteriormente definido) y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiera la medición.

N.148. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

N.149. Planta sótano

Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está situado enteramente bajo la rasante o bajo el terreno.



00179652



N.150. Planta semisótano

Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está total o parcialmente por encima de la rasante o del terreno, con una diferencia de nivel respecto al punto de origen para la medición de alturas inferior a 1,40 m. en cualquier punto de la planta.

N.151. Planta baja

Es la de menor cota de planta de aquéllas cuyos forjados de techo tengan sus caras superiores a una distancia vertical respecto del origen para la medición de alturas mayor que 1,40 m.

N.152. Entreplanta

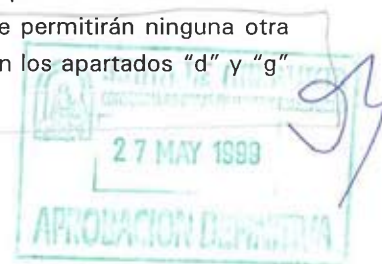
Es la planta que tiene su forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

N.153. Planta piso

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

N.154. Planta ático

Es la última planta habitable de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y se encuentra retranqueada de los planos de fachada que se indican en esta normativa. Por encima de esta planta no se permitirán ninguna otra construcción, ni siquiera las establecidas en los apartados "d" y "g" del artículo N.155.



00179652



N.155. Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de la edificación, sólo se permitirán los siguientes elementos, que en cualquier caso deberán integrarse en la composición general de los alzados del edificio:

a.- Los faldones de la cubierta, si ésta es inclinada, con una pendiente inferior a 30°, con origen en el borde del alero.

b.- Los petos y barandillas de protección, con una altura inferior a 2,00 m., y los elementos de separación entre azoteas contiguas, de altura inferior a 2,00 m.

c.- Las cámaras de aire y demás elementos constructivos de las cubiertas planas, de altura inferior a 0,50 m.

d.- Las cajas de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones, depósitos, etc., no habitables, situados por debajo de un plano imaginario con arranque en el borde del alero y pendiente inferior a 45°, y que no superen una altura de 3,00 m. sobre la máxima.

e.- Las chimeneas, antenas y demás elementos similares, con la altura que determine la Normativa técnica que les sea de aplicación.

f.- Los remates estrictamente decorativos.

g.- Las plantas ático, cuando estén permitidas y en las condiciones que fije la Normativa.

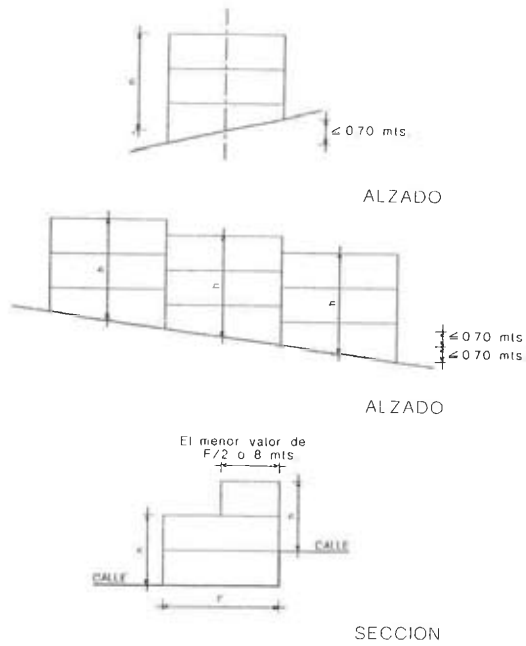


00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

79



ESQUEMA DE MEDICION DE ALTURAS DE LA EDIFICACION



00179652

4.5.3.2. Aprovechamiento

N.156. Aprovechamiento urbanístico:

Es la cantidad de edificación de un determinado uso, susceptible de apropiación, atribuible a un propietario afectado por una actuación urbanística.

N.157. Aprovechamiento lucrativo

Es la superficie total de metros cuadrados construibles según el Planeamiento vigente, que sean susceptibles de negocio inmobiliario, referidos al uso característico. Incluye por tanto la superficie construible del uso dotacional privado y excluye los terrenos afectos a dotaciones públicas.

N.158. Aprovechamiento real

Es el que el Planeamiento permite en un determinado terreno.

N.159. Aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario

Es la parte del aprovechamiento real que el Planeamiento atribuye a los propietarios del suelo.



N.160. Aprovechamiento tipo de un área de reparto:

No es de aplicación en esta Normativa por carecer el municipio de suelo Urbanizable.

N.161. Aprovechamiento medio de una unidad de ejecución:

Es el cociente de dividir la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, entre la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

4.5.3.3. Ocupación

N.162. Superficie ocupada por la edificación:

Es la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de fachada, incluidos cuerpos salientes y semisótanos. Se excluirán de su medición los patios interiores.

N.163. Coeficiente de ocupación:

Es la relación, expresada en tantos por ciento, entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie neta de la parcela.





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

82

N.164. Fondo edificable:

Es la distancia, medida perpendicularmente a la alineación exterior de fachada, que limita la extensión de la edificación por su parte posterior, mediante un plano, normalmente paralelo al de fachada, que constituye la alineación interior del edificio.

4.5.3.4. Edificabilidad

N.165. Superficie útil:

Es la superficie cubierta comprendida dentro del perímetro definido por las caras interiores de los cerramientos, incluyendo el 50 % de la superficie de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, y excluyendo la superficie ocupada por cerramientos interiores fijos, por elementos estructurales verticales, y por canalizaciones y conductos de instalaciones de sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de altura libre inferior a 1,50 m.

N.166. Superficie construida:

Es la superficie útil, añadiendo la superficie ocupada por los cerramientos interiores y exteriores, computados al 50 % si son compartidos con otros locales del mismo edificio, y sumando la parte proporcional de los elementos comunes del inmueble que le corresponda según su cuota de participación en la propiedad del mismo.

N.167. Edificabilidad de un edificio

Es el sumatorio de las superficies construidas de las viviendas y locales que lo integran excluyendo las superficies correspondientes a los siguientes elementos:



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

83

- Los soportales y plantas diáfanos libres al acceso público.
- Las construcciones auxiliares realizadas con estructuras ligeras desmontables y cerradas con materiales traslúcidos.
- Los elementos ornamentales no habitables en cubierta.
- Los cuartos de maquinarias e instalaciones al servicio de la edificación, permitidos por encima de la altura máxima.
- Las plantas sótano y semisótano destinadas exclusivamente a plazas de aparcamiento e instalaciones.

- Los patios descubiertos.

Por el contrario, sí se incluirán dentro de dicho cómputo los siguientes elementos:

- La proyección horizontal de las escaleras en cada planta.
- Los cuerpos salientes cerrados.
- Los cuerpos salientes abiertos, al 50 %.
- Las plantas sótano o semisótano no destinadas a aparcamientos o instalaciones.

N.168. Índice de edificabilidad

Es la relación, expresada en m²/m², entre la edificabilidad que se puede materializar sobre un terreno o solar, y su superficie.

Índice de edificabilidad bruta es dicha relación, referida a la superficie de la parcela bruta.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

84

Índice de edificabilidad neta es la relación referida a la superficie de la parcela neta.

4.5.3.5. Patios

N.169. Patio

Es el espacio libre de edificación, delimitado por fachadas interiores de los edificios.

La altura de los patios, cerrados o abiertos, se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre (ver N.146).

En el interior de su perímetro no se podrán introducir fregaderos, tendereros ni terrazas, aunque sean abiertos.

En las dimensiones de los patios se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 3 metros ó $\frac{1}{4}$ de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos que reciben iluminación y ventilación del patio hasta su coronación, o hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura.

N.170. Patio de manzana

Es el espacio libre de edificación, definido por las alineaciones interiores de los edificios, común a varias parcelas, y cuya forma, dimensiones y situación dentro de la manzana vienen definidos por el Planeamiento.



00179652



N.171. Patio de parcela

Es el situado dentro de una parcela. Dentro de esta definición se pueden distinguir:

Patio cerrado:

Es el rodeado enteramente por la edificación.

Patio abierto:

Es el que está conectado por alguna de sus caras con un vial o espacio libre.

Patio de luces:

Es el que ilumina y ventila locales habitables de la edificación.

Patio inglés:

Es el patio abierto, situado fuera del volumen de la edificación, y cuyo pavimento está bajo la rasante.

N.172. Espacio abierto interior

Es aquel espacio al cual se pueden abrir viviendas con la consideración de exteriores, siempre y cuando cumpla: que se pueda inscribir un círculo de diámetro $2/3$ de la altura del edificio, con un mínimo de 6 m.



00179652



4.5.3.6. Vuelos y salientes

N.173. Cuerpos salientes

Son aquellas partes de la edificación, habitables u ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación exterior o interior.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los voladizos y los semisótanos, aunque estos últimos se destinen a aparcamientos.

En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0.60 metros de las líneas de medianería.

El vuelo máximo en cualquier caso será inferior a:

$V.\max. < 0.10 \times A.C. - 0.20 \text{ m.}$, y como máximo de 1.00 m.

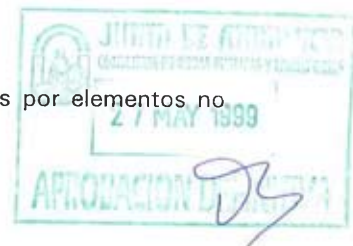
En calles de 4 a 6 m. de anchura, el vuelo máximo permitido será de 0.40 m. y tipo balcón, con una longitud máxima de 2 m.

En calles de 3 a 4 m. de anchura, el vuelo máximo permitido será de 0.20 m. y será de tipo balcón no estructural, resuelto con cerrajería adosada a fachada, y con una longitud máxima de 2 m.

No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de ancho menor de 3 m.

N.174. Cuerpos salientes abiertos

Son aquellos cuerpos salientes delimitados por elementos no



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

87

estancos, tales como balcones y terrazas.

N.175. Cuerpos salientes cerrados

Son aquellos cuerpos salientes delimitados por elementos estancos, tales como cierres y miradores.

N.176. Elementos salientes

Son todas aquellas partes de la edificación, de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación exterior o interior, tales como aleros, canalones, bajantes, zócalos, pilastras, marquesinas, impostas, etc.

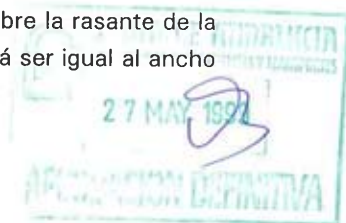
El saliente máximo de aleros y cornisas será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero contituya elemento decorativo de la misma.

N.177. Limitaciones de los voladizos

No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,30 metros sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetaran el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

N.178. Marquesinas y toldos

En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

88

de la acera menos 0,40 metros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

4.5.3.7. Tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios.

N.179. En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, etc., solo se permitirá salir de la alineación oficial 15 cm.

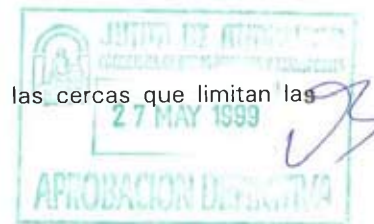
Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a las presentes sea obligatorio que lo hagan, reberán quedar remetidas de la fachada.

4.5.3.8. Cerramientos y Cercas

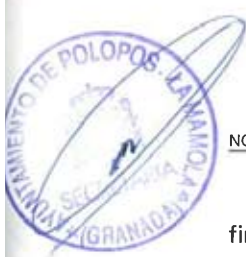
N.180. Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las



00179652

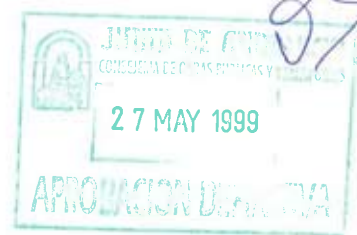


NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

89

fincas, cuando sean opacas solo podrán tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno pero podrían elevarse hasta 3 metros, las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios superior a 1 metro, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros desde la rasante del patio más alto.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

90

4.5.4. TIPOS DE OBRAS

N.181. Obras de rehabilitación

Son las que se ejecutan sobre edificios existentes.

Obras de conservación y mantenimiento:

Son las obras tendentes a mantener la salubridad y el ornato de los edificios, sin alterar su estructura, configuración arquitectónica ni distribución, como son: afianzamiento de cornisas y aleros, limpieza de canalones y bajantes, impermeabilización de cubiertas, enfoscados y pinturas, reparación de instalaciones, etc.

Obras de consolidación:

Son obras de carácter estructural destinadas a preservar la seguridad mediante la reparación o sustitución de los elementos portantes de los edificios.

Obras de acondicionamiento:

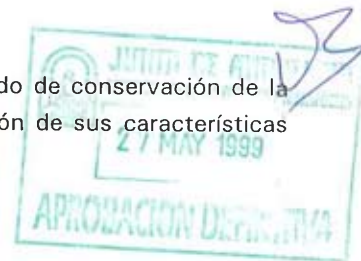
Son las obras necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad de los inmuebles, que pueden comprender su redistribución interior, sin alterar sus características morfológicas.

Obras de reforma:

Son obras que, conservando los elementos de valor de la edificación, alteran sus características estructurales y morfológicas.

Obras de restauración:

Son las que suponen el máximo grado de conservación de la edificación, y tienen por objeto la restitución de sus características



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

91

históricas y arquitectónicas.

Obras de ampliación:

Son las obras de intervención sobre la edificación existente, aumentando sus superficies construidas.

a) Ampliación de planta:

Es la adición de una o varias plantas sobre la edificación existente.

b) Entreplanta:

Es la construcción de un forjado intermedio entre los de suelo y techo existentes, cuando la altura libre lo permite.

c) Colmatación:

Es la ocupación con nueva edificación de los espacios libres que deja la edificación existente sobre su parcela.

N.182. Obras de demolición

Es la destrucción de la edificación existente.

Demolición total:

Si la demolición afecta a la totalidad de la edificación.

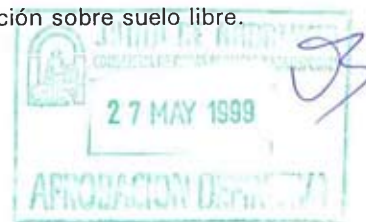
Demolición parcial:

Si la demolición afecta sólo a una parte de la edificación.

N.183. Obras de nueva construcción

Son las que materializan la edificación sobre suelo libre.

Reconstrucción:





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

92

Es la reposición de la edificación preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características formales.

Sustitución:

Consiste en la demolición de la edificación existente, seguida de la construcción en el mismo lugar de una nueva que reproduce las características formales de la anterior.

Nueva planta:

Es la construcción de un edificio en un lugar en el que nunca hubo ninguno, o si lo hubo, con características totalmente nuevas.



00179652



4.5.5. CONDICIONES ESTETICAS

- N.184.**
- a) Obras de reforma
 - b) Demoliciones y reformas en edificaciones singulares.
 - c) Edificios de nueva planta.

a) Obras de reforma.

Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectonicos que dan caracter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función por la cual se hace reforma.

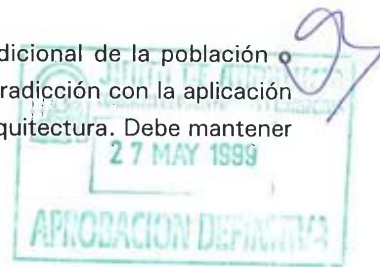
b) Demoliciones y reformas en edificios singulares.

En caso de existir en la población edificios declarados Bienes de Interés Cultural está prohibida su demolición o reforma sin permiso de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía. En caso de reforma, o restauración de los mismos, se atenderá al caracter del edificio y de sus elementos deteriorados, devolviendolos a su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad de los que se sustituyen ó reparan.

En todo caso, para la demolición de un edificio que sin ser Bien de Interés Cultural, tenga cierto valor típico o histórico propio en relación con el conjunto, se solicitará informe previo de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía.

c) Edificios de nueva planta.

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o región, no hallandose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantener





la armonía general de la calle o plaza en que está situada en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachada como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Los cuerpos contruidos sobre las cubiertas de las edificaciones, tales como cajas de escaleras, ascensores, tomas de refrigeración, depósitos de aguas, chimeneas, etc., deberán integrarse en la edificación del edificio.

Las medianeras descubiertas de forma permanente o temporal, deberán tratarse como fachadas.

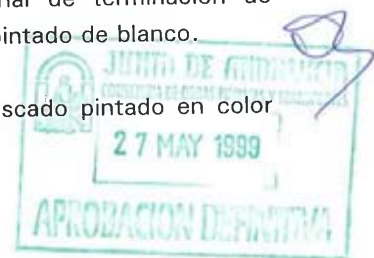
N.185. Medianeras

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, (aticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura, afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

N.186. Materiales de fachada y cubierta

Serán los tradicionales en cada localidad. Se prohíbe expresamente el ladrillo visto como material de terminación de fachadas, no pudiendo colocarse ni siquiera pintado de blanco.

El acabado de fachada será con enfoscado pintado en color



00179652

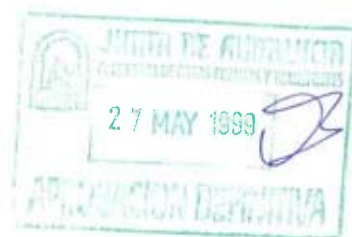
blanco o encalado. Se aconseja conservar la proporción de los huecos, formas y tipos de carpintería tradicional.

Los materiales a emplear en cubierta, ya sea esta plana o inclinada, serán igualmente los tradicionales de la localidad.

Los hastiales de cubierta vistos serán admitidos únicamente, cuando esté resuelta su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, y se condicionará la concesión de la Licencia de Primera Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

La Corporación Municipal podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por estas Normas y también siempre que no cumpla con el Plan vigente en la fecha de su construcción.





4.5.6. CONDICIONES HIGIENICAS

N.187. Las construcciones deben ajustarse como Norma general a lo dispuesto en la Orden Ministerial del 29 de Febrero de 1.944.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general tipo Shunt para baños y aseos, siempre que la sección mínima del colector sea de 400 cm^2 , y la de conductos individuales de 150 cm^2 .

Todas las viviendas serán **exteriores**, entendiéndose por tales las que cumplan una de las tres condiciones siguientes:

a) Que tenga como mínimo dos huecos a la calle, plaza o jardín público con una longitud de fachada mínima de 4 metros.

b) Que recaiga a un espacio cerrado o patio interior de manzana cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de diámetro mínimo 6 m. ó los $\frac{2}{3}$ de la altura máxima del edificio, medida desde la rasante de fachada.

c) La que recaiga a un espacio libre unido a una calle o plaza, siempre que se verifiquen:

c.1) Que la abertura sea como mínimo de 4 metros de anchura.

c.2) Que la profundidad sea igual o menor que una vez y media la anchura.

N.188. Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de baño, aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, de basuras, escaleras y garages. Tanto las de garage como las de calefacción y acondicionamiento de aire solo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

97

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, siempre que así lo permita previamente el Ayuntamiento.

N.189. Condiciones de iluminación y ventilación

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie de la planta del local.

N.190. Portales

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal, un ancho mínimo de 1.30 m.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.



00179652



4.5.7. MORFOLOGIAS EDIFICATORIAS

N.191. Edificación en Manzana

Es la disposición morfológica en la que la edificación se organiza en relación a una calle o espacio público, dispuesta normalmente alineada en fachada y paralela a la alineación de dicha calle o espacio, conformando frentes edificados continuos. Su estructura y organización se basa en parcelas con edificaciones colindantes.

Manzana compacta:

Es aquella edificación en manzana carente de alineación interior, en la que se resuelven autónomamente los espacios libres interiores o patios necesarios para la ventilación e iluminación de cada una de las edificaciones colindantes.

Manzana cerrada:

Es aquella edificación en manzana que presenta una alineación interior que define un espacio libre o patio de manzana, de uso público o privado mancomunado, y acotado por todos sus lados.

Manzana abierta:

Es la disposición morfológica de las mismas características que la anterior pero en la cual el espacio libre interior o patio de manzana se abre por uno o más lados al exterior, total o parcialmente.

N.192. Edificación Aislada

Es la disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación una edificación o conjunto de edificaciones separada/o de todos los linderos de la parcela. Será posible dentro de esta morfología la disposición de la edificación adosada a la alineación exterior de la parcela o manzana.



00179652

4.6. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

N.193. ORDENANZA 1.

Tipo de edificación: Manzana Compacta

Parcela mínima: 75 m² o la catastral

Ocupación máxima de parcela: Pl. Baja: 100%
Resto Plantas: 80%

Altura máxima: 3 plantas / 9,50 m.

Edificabilidad: La resultante del resto de las condiciones

Semisótanos: se permiten, según lo estipulado en la N.150.

Aticos: no se permiten.

Retranqueos:

- A fachada: no se permiten
- A laterales: no se permiten
- A fondo de parcela: libre

Cuerpos salientes:

- Cuerpos salientes cerrados: no se permiten.
- Cuerpos salientes abiertos:

Vuelo máximo = 1/10 del ancho de calle menos 0.20 m., con un máximo de 0.40 m. En calles de ancho menor de 6 m. Ver condiciones en N.173.



00179652

N.194. ORDENANZA 2. EDIFICACION INTENSIVA

Tipo de edificación: En Manzana o Adosada.

Parcela mínima: 100 m², o la catastral en caso de ser inferior.

Ocupación máx. de parcela: 80% (Se permitirán ocupaciones del 100% en casos de parcela inferior a 75 m², o en planta baja para uso distinto a vivienda).

Altura máxima: la señalada en cada caso en los planos de alturas de la edificación, con los siguientes criterios:

- 3 plantas / 10,50 m. (1) (2) (3) (4)
- 4 plantas / 13,50 m. (5)

Edificabilidad: La resultante del resto de las condiciones

Semisótanos: se permiten, según lo estipulado en la N.150.

Aticos: se permiten en los casos señalados en los planos de alturas de la edificación con la letra "A", y según las condiciones establecidas en esta normativa.

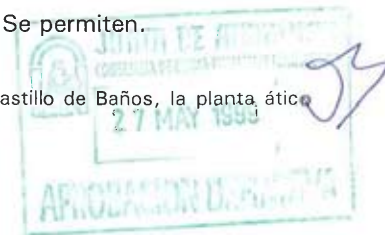
Retranqueos:

- A fachada: no se permiten. Se permitirán retranqueos a fachada siempre que se realicen por manzanas completas y de forma uniforme en toda la manzana.
- A laterales: libres, siempre que no se dejen medianeras vistas a consecuencia de estos retranqueos.
- A fondo de parcela: libre

Cuerpos salientes:

- Cuerpos salientes cerrados: no se permiten. (6)
- Cuerpos salientes abiertos: Se permiten.

(1): En las edificaciones con altura "3+A" de Castillo de Baños, la planta ático





debera estar retranqueada de todas las fachadas de la edificación una distancia mínima de tres metros, quedar por debajo de un plano imaginario con arranque en el borde exterior del último forjado y 45° de pendiente y no superar una altura de tres metros sobre la máxima.

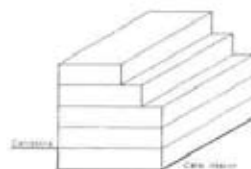
(2): En las edificaciones con altura "3 + A" de La Mamola que den fachada a calles interiores, la planta ático debera estar retranqueada de las fachadas de la edificación a dichas calles interiores una distancia mínima de tres metros, quedar por debajo de un plano imaginario con arranque en el borde exterior del último forjado y 45° de pendiente y no superar una altura de tres metros sobre la máxima. En las edificaciones que den fachada al Paseo Marítimo o a la Carretera, los retranqueos se regularán según las notas siguientes.

(3): En las edificaciones con altura "3 + A" de La Mamola que den fachada a la carretera se permitirá una planta más. En el caso de que la edificación dé fachada también a una calle interior paralela a la carretera, esta última planta debera quedar retranqueada de dicha fachada y por debajo de un plano imaginario con arranque en el borde del alero y pendiente inferior a 45°, y no superar una altura de tres metros sobre la máxima (ver esquema 1).

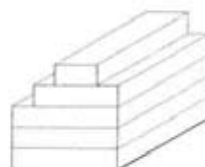
(4): En las edificaciones con altura "3 + A" de La Mamola que den fachada al Paseo Marítimo se permitirá una planta más, que deberá quedar retranqueada a dicha fachada al Paseo y por debajo de un plano imaginario con arranque en el borde del alero inferior y pendiente inferior a 45°, y no superar una altura de tres metros sobre la máxima. En el caso de que la edificación dé fachada también a una calle interior paralela al Paseo, esta última planta debera quedar retranqueada de dicha fachada a calle interior, con las mismas condiciones anteriores (ver esquema 2).

(5): En las edificaciones con altura "4 + A" de La Mamola que den fachada al Paseo Marítimo, la planta ático deberá quedar retranqueada 5 metros de la fachada a dicho Paseo Marítimo (ver esquema 3).

(6): En las edificaciones con fachada al paseo marítimo de La Mamola se permitirán vuelos cerrados en un 50% de dicha fachada al paseo.



ESQUEMA 1
LA MAMOLA. ZONA ALTURA 3-A(A)
FACHADA CARRETERA



ESQUEMA 2
LA MAMOLA. ZONA ALTURA 3-A(A)
FACHADA PASEO MARITIMO



ESQUEMA 3
LA MAMOLA. ZONA 4+A
FACHADA AL PASEO MARITIMO



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

102

N.195. ORDENANZA 3. EDIFICACION EXTENSIVA

Tipo de edificación: Aislada / Adosada

Parcela mínima: 150 m²

Ocupación máxima de parcela: 60%

Altura máxima: 2 plantas / 7,50 m.

Edificabilidad: La resultante del resto de las condiciones

Semisótanos: se permiten, según lo estipulado en la N.150.

Aticos: no se permiten.

Retranqueos mínimos:

- A fachada: libre.
- A laterales: 2,00 m. Se permitirá adosamiento a linderos laterales siempre que exista compromiso del colindante de obrar del mismo modo o exista una edificación ya adosada al lindero.
- A fondo de parcela: 3,00 m.

Cuerpos salientes:

- Cuerpos salientes cerrados: se permiten.
- Cuerpos salientes abiertos: se permiten.



00179652



N.196. ORDENANZA 4. EDIFICACION INDUSTRIAL

Tipo de edificación: Aislada o Adosada

Uso: Industrial (Nivel 1 y 2)

Parcela mínima: 500 m²

Ocupación máxima de parcela: 70%

Altura máxima: 2 plantas / 8,00 m.

Edificabilidad: La resultante del resto de las condiciones

Semisótanos: se permiten, según lo estipulado en la N.150.

Aticos: no se permiten.

Retranqueos mínimos:

- A fachada: 5,00 m.
- A laterales: libres.
- A fondo de parcela: 5,00 m.

Cuerpos salientes:

- Cuerpos salientes cerrados: se permiten.
- Cuerpos salientes abiertos: se permiten.



00179652

N.197. ORDENANZA 5. EQUIPAMIENTOS.

Las edificaciones destinadas a uso de equipamiento se registrarán por la ordenanza correspondiente a la zona donde se edifiquen, atendiendo a las mismas condiciones de ordenación que las edificaciones de uso residencial de las distintas zonas.

N.198. ORDENANZA 6. ESPACIOS LIBRES.

Tipo de edificación: Aislada

Ocupación máxima de parcela: 5%

Altura máxima: 1 plantas / 3,00 m.

Edificabilidad: La resultante del resto de las condiciones

Semisótanos: no se permiten.

Aticos: no se permiten.

Retranqueos mínimos:

- A todos los linderos: 3,00 m.

Cuerpos salientes: no se permiten.



N.199. ZONA DE POLICIA DE CAUCES

Zona de protección y seguridad de protección y seguridad del dominio público hidráulico (Ley de Aguas). Esta zona queda delimitada por una línea a 100 m., medidos horizontalmente y a ambos lados del alveo o cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

En la zona de policía del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. (Art. 9 Reg. D.P.H.)

Además, cualquier construcción que se pretenda realizar sobre esta zona habrá de atenerse a las recomendaciones del Informe Técnico adjunto a esta Normativa en relación a la Rámbra del Cautor y el Barranco de la Hortichuela y a lo contenido en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Sur, de fecha 2 de Octubre de 1.998, en relación a las presentes NN.SS., en el que se expresa textualmente que *“será necesaria la autorización previa de esta Confederación para cualquier tipo de construcción que se pretenda realizar en la zona de policía de los cauces incluidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Polopos, justificando en cada uno de los casos el riesgo frente a posibles inundaciones”*.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

106

N. 200. UNIDAD DE EJECUCION M-1

Calificación del suelo: URBANO Núcleo: LA MAMOLA

Uso: RESIDENCIAL

Superficie total: 5.900 m²

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 3. Edificación extensiva.

Objetivos: - Ordenación detallada, Urbanización y Reparcelación del suelo
- Obtención de suelo público para viales y espacios libres.

APROVECHAMIENTO Y CESIONES

Cesiones: - Espacios libres: 10% s/ parc. bruta
- Aprovechamiento medio: 10%
- Viario

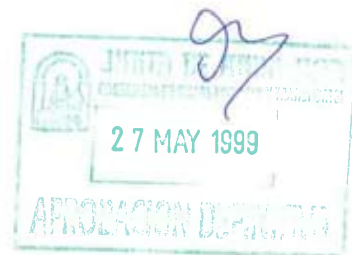
Suelo edificable neto: el restante

ORDENACION: Seguirá básicamente la marcada en la cartografía.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

GESTION PREVIA A LA EDIFICACION:

- Plan Especial
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización



00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

107

N.201. UNIDAD DE EJECUCION G-1

Calificación del suelo: URBANO Núcleo: LA GUAPA

Uso: RESIDENCIAL

Superficie total: 5.400 m²

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 2. Edificación intensiva.

Objetivos: - Ordenación detallada, Urbanización y Reparcelación del suelo
- Obtención de suelo público para viales y espacios libres.

APROVECHAMIENTO Y CESIONES

Cesiones: - Espacios libres: 10% s/ parc. bruta
- Aprovechamiento medio: 10%
- Viario

Suelo edificable neto: el restante

ORDENACION: Seguirá básicamente la marcada en la cartografía.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION PREVIA A LA EDIFICACION:

- Plan Especial
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

108

N.202. UNIDAD DE EJECUCION G-2

Calificación del suelo: URBANO Núcleo: LA GUAPA

Uso: INDUSTRIAL

Superficie total: 5.900 m²

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 4. Edificación Industrial.

Objetivos: - Ordenación detallada, Urbanización y Reparcelación del suelo
- Obtención de suelo público para viales y espacios libres.

APROVECHAMIENTO Y CESIONES

Cesiones: - Espacios libres: 10% s/ parc. bruta
- Aprovechamiento medio: 10%
- Viario

Suelo edificable neto: el restante

ORDENACION: Seguirá básicamente la marcada en la cartografía.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

GESTION PREVIA A LA EDIFICACION:

- Plan Especial
- Proyecto de Compensación
- Proyecto de Urbanización



00179652

4.7. LICENCIAS

N.203. ACTOS SUJETOS A LICENCIA (Art. 242 L.S.)

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

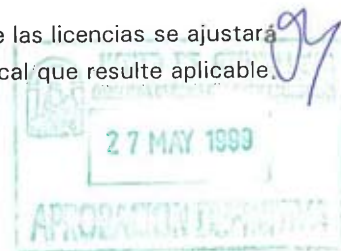
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y usos del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. También estarán sujetas a licencia las obras o instalaciones que realicen las empresas suministradoras o de servicios públicos, como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, etc.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

5. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si en aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 L.S.

6. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la Legislación de Regimen Local que resulte aplicable.



00179652

7. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

8. Previamente a la concesión de las licencias de obras o instalaciones, el Ayuntamiento podrá solicitar al promotor una fianza en metálico, con objeto de garantizar la reposición al estado previo a las obras de los pavimentos, instalaciones, etc. de las calles o espacios públicos afectados por aquellas.

La fianza se fijará en función del presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras a realizar, estableciéndose el siguiente baremo:

- Obras con P.E.M. de hasta 100.000 pts: 10.000 pts.
- Obras con P.E.M. de 100.000 a 500.000 pts: 20.000 pts.
- Obras con P.E.M. de 500.000 a 1.000.000 pts: 50.000 pts.
- Obras con P.E.M. mayor de 1.000.000 pts: 2% del P.E.M., con un mínimo de 50.000 pts.

No obstante, el Ayuntamiento, atendiendo a las características y naturaleza de la actuación de que se trate, podrá exigir fianzas por importe distinto del establecido en el baremo anterior

9. El plazo máximo para el inicio de las obras, desde la concesión de la correspondiente licencia, será de tres meses para las obras menores y de seis meses para las restantes. Una vez iniciadas las obras, estas deberán terminarse en un plazo máximo de tres meses para las obras menores y de dos años para las restantes. Estos plazos podrán prorrogarse siempre y cuando se solicite con antelación a la caducidad de los mismos.



N.204. COMPETENCIAS

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.



00179652

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Los actos relacionados en el art. 242 L.S., que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

N.205. En cuanto a los deberes de conservación, órdenes de ejecución de obras, declaraciones de ruina y protección de la legalidad urbanística en general, se cumplirá lo estipulado respecto a estas cuestiones en la Ley del Suelo.



00179652

4.8. CATALOGO DE LA EDIFICACION

N.206. En las presentes Normas Subsidiarias se ha realizado una selección de los edificios del término municipal con interés arquitectónico o monumental. Dicha selección se concreta en este Catálogo de la Edificación, donde se han incluido los siguientes edificios:

1. Torre del Cautor (La Mamola)
2. Restos de aljibe y noria árabe (La Mamola)
3. Hornabeque de Castillo de Baños
4. Iglesia del Rosario (Polopos)

Cualquier intervención sobre estos edificios o su entorno cercano, delimitado en los planos de Ordenación, deberá ser informada previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico.

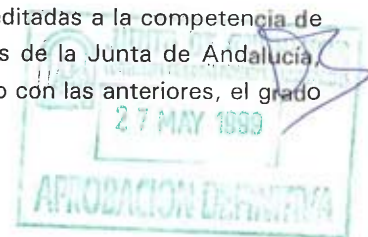
N.207. NIVEL DE CATALOGACION. TIPOS DE OBRA.

Las Normas Subsidiarias determinan, igualmente, el nivel de protección de todos los inmuebles incluidos dentro del presente Catálogo.

Los distintos niveles de protección se regulan a través de la limitación de los tipos de obras que se pueden realizar sobre cada inmueble, y que quedan fijadas en las fichas de catálogo de cada uno de ellos que a continuación se adjuntan.

Los distintos tipos de obra permitidos son los siguientes:

- **RESTAURACION:** Son obras supeditadas a la competencia de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, además de aquellas que constituyen, junto con las anteriores, el grado



00179652

máximo de conservación de la totalidad de sus partes y/o la recuperación de partes desaparecidas (tanto estructurales como constructivas u ornamentales). Los sistemas estructurales, constructivos y ornamentales a utilizar serán los originales de la edificación y las obras estarán destinadas a consolidar la edificación existente, recomponiendo su estado autentico.

- REHABILITACION: Son las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad en el edificio. Las obras podrán suponer la reutilización del edificio permitiendose, en este caso, la sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado. Los sistemas constructivos a utilizar se podrán rehacer con nuevas tecnologías pero, en todos los caso, se mantendrá el carácter propio del edificio. La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por este carácter.

- REESTRUCTURACION: Estas obras tienden a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado. Los sistemas constructivos a utilizar en las obras podrán responder a tecnologías actuales. La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

N.208. FICHAS DE CATALOGO

A continuación se adjuntan las fichas de catalogo e cada uno de los edificio incluidos en el presente atalogo de la Edificación.



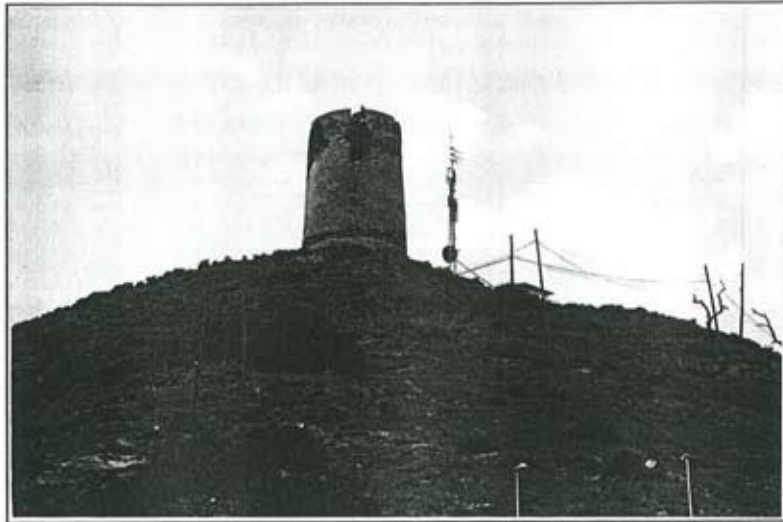
00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

114

CATALOGO DE LA EDIFICACION

Nº 1



DENOMINACION: TORRE DEL CAUTOR _____

LOCALIZACION: La Mamola _____

USO: _____

CRONOLOGIA: S. XVI _____

ESTADO DE CONSERVACION: Regular _____

PROTECCION LEGAL: Ninguna _____

DESCRIPCION: Atalaya troncocónica de mampostería _____

ACTUACIONES PERMITIDAS: Restauración _____

OBSERVACIONES: _____



00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

115

CATALOGO DE LA EDIFICACION

Nº 2



DENOMINACION: ALJIBE Y NORIA ARABES _____

LOCALIZACION: __ La Mamola _____

USO: _____

CRONOLOGIA: _____

ESTADO DE CONSERVACION: __ Malo _____

PROTECCION LEGAL: __ Ninguna _____

DESCRIPCION: _____

ACTUACIONES PERMITIDAS: __ Restauración _____

OBSERVACIONES: _____



00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS, Normas Urbanísticas

116

CATALOGO DE LA EDIFICACION

Nº 3



DENOMINACION: CASTILLO DE BAÑOS _____

LOCALIZACION: _ Castillo de Baños _____

USO: _____

CRONOLOGIA: _ S. XVIII _____

ESTADO DE CONSERVACION: _ Bueno _____

PROTECCION LEGAL: _ Ninguna _____

DESCRIPCION: _ Hornabeque o fortificación formada por dos
_ baluartes unidos por una cortina _____

ACTUACIONES PERMITIDAS: _ Restauración - Rehabilitación
_ Reestructuración _____

OBSERVACIONES: _____



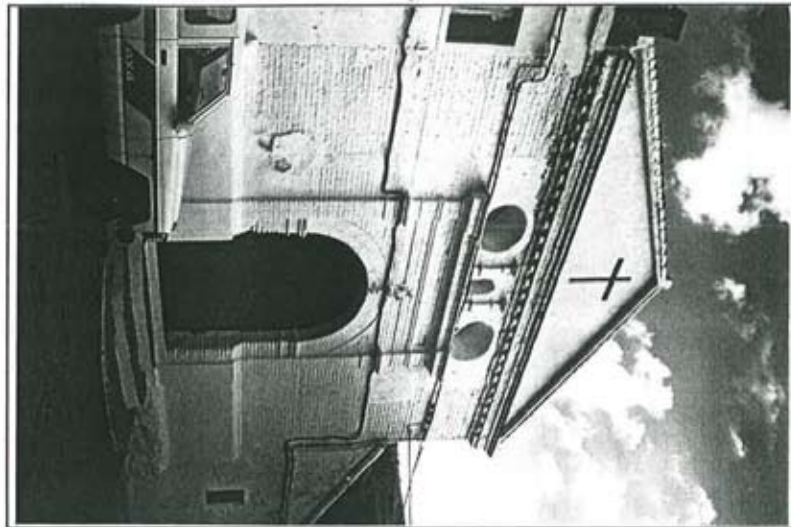
00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

117

CATALOGO DE LA EDIFICACION

Nº 4



DENOMINACION: IGLESIA DEL ROSARIO _____

LOCALIZACION: __ Polopos _____

USO: _____ Religioso _____

CRONOLOGIA: __ S. XVI _____

ESTADO DE CONSERVACION: __ Regular _____

PROTECCION LEGAL: __ Ninguna _____

DESCRIPCION: __ Iglesia mudejar ampliada en el S. XVIII _____

ACTUACIONES PERMITIDAS: Restauración - Rehabilitación _____
Reestructuración _____

OBSERVACIONES: _____



00179652

CAPITULO 5. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

5.1. CRITERIOS GENERALES

N.209. Constituye el suelo no urbanizable aquel que aparece definido como tal en la documentación gráfica de las presentes Normas Subsidiarias. Se divide en tres tipos: "Suelo No Urbanizable" general, "Suelo No Urbanizable. Complejos Serranos de Interés Ambiental. Sierra de la Contraviesa (CS-4)" y "Suelo No Urbanizable. Zona de Litoral", afectado por las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía.

N.210. NUCLEO DE POBLACION

Es aquel que está constituido por una agrupación de edificaciones, destinadas a vivienda, en número igual o superior a tres, a unas distancias inferiores a 200 mts. de otras viviendas o grupo de ellas que puedan requerir servicios comunitarios, y de 500 mts. a suelos calificados como Urbanos.

La parcela mínima para poder edificar en Suelo No Urbanizable, sin que se considere núcleo de población, es de 10.000 m² por cada vivienda edificada. En estos casos la tipología edificatoria será aislada.



00179652

5.2. SUELO NO URBANIZABLE (GENERAL)

N.211. Constituye este tipo de suelo el así definido en el plano de Usos Globales de estas Normas Subsidiarias.

N.212. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

N.213. En el suelo No Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano.

En este tipo de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planos o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

N.214. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares donde no exista posibilidad de formación de "núcleo de población", según la definición anterior de este concepto, y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación



presentada, se elevará por éste a la Comisión Provincial de Urbanismo.

- c) Información pública durante un mes.
- d) Resolución definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

N.214. Condiciones de la Edificación

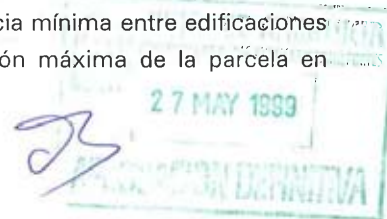
En Suelo No Urbanizable sólo se permitirá la construcción de edificaciones de uso vivienda que cumplan con lo establecido anteriormente y con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima de parcela: 150 m²
- Altura máxima: 2 plantas.
- Retranqueo a linderos: mínimo 10 m.

Las instalaciones de utilidad pública e interés social se podrán establecer con los siguientes usos:

- Cívico-Social
- Cultural
- Docente
- Sanitario
- Asistencial
- Deportivo
- Religioso
- Instalaciones agropecuarias

En las edificaciones de uso distinto al de vivienda que para su desarrollo puedan requerir condiciones de volumen distintas a las anteriormente fijadas, dichas condiciones de volumen se regirán por las normativas específicas existentes para cada uso o actividad. En estos casos será de aplicación la misma distancia mínima entre edificaciones prevista para las viviendas. La ocupación máxima de la parcela en



00179652

cualquier caso será inferior al 10% de la misma.

Edificaciones existentes

En las edificaciones existentes en el momento de aprobación de estas NN.SS. se permitirán obras de reparación y reforma, siempre que estas obras no supongan aumento del volumen existente ni cambio del uso del mismo. En edificaciones con condiciones de volumen inferiores a las establecidas anteriormente, se permitirán ampliaciones hasta el máximo permitido por dichas condiciones de volumen.

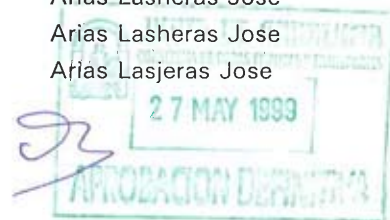
N.216. Condiciones de las instalaciones de agricultura intensiva de enarenados.

Para la construcción de invernaderos será necesaria la correspondiente autorización municipal, para la cual se requerirá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa valorada, redactada por técnico competente.
- Certificación acreditativa de disponer de concesión de aguas.
- Autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente en relación a los posibles movimientos de tierras necesarios para la instalación y los vertidos de agua de la misma.

N.217. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Edificación	Ref. Catastral	Propietario
1. - CASA	00400091A	Amador Heredia Justo
2. - CASA	00300721B	Amat Lasheras Miguel
3. - CASA	0060132	Andreu WholInd Joahn
4. - CASA	0040011	Arias Lasheras Jose
5. - CORTIJO	00401011A	Arias Lasheras Jose
6. - CORTIJO	00401091A	Arias Lasjeras Jose



00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

122

7.	- CORTIJO	0060098	Arnedo Alcantara Fco.
8.	- LAVADERO	00300651B	Ayto. Polopos
9.	- CEMENTERIO	0040007	Ayto. Polopos
10.	- POLIDEPORTIVO	00401261A	Ayto. Polopos
11.	- ESCUELA	00401721A	Ayto. Polopos
12.	- CEMENTERIO	0070043	Ayto. Polopos
13.	- CORTIJO	00309971B	Bonilla Lopez Francisco
14.	- CORTIJO	00703931A	Casal Maria
15.	- CASA	00301311B	Castillo Zaragoza Miguel
16.	- CORTIJO	0030941	Cdad. Vec. Cor. Parientes
17.	- CORTIJO	0010332	Cdad. Vec. Cort. Casillas
18.	- CASA	0010484	Cdad. Vec. Haza de Lino
19.	- CASA	001487	Cdad. Vec. Haza de Lino
20.	- CORTIJOS	0030534	Cdad. Vec. Cort. Barriales
21.	- CASA	0010486	Consejeria Obras Públicas
22.	- CASA	00400101A	Cortes Escobedo Antonio
23.	- CASA	00400181A	Diaz Pino Antonio
24.	- CASA	0040019	Escobedo Gomez Juan
25.	- RUINAS	00304021A	Espinosa Garcia Juan
26.	- CASETA	00401921C	Espinosa Gonzalez Eloisa
27.	- CASA	00300031B	Espinosa Rodriguez Juan
28.	- CASETA	00402221B	Castillo Zaragoza Marina
29.	- CASETA	00402221C	Castillo Zaragoza Marina
30.	- CASA	00300791A	Ferrez Rubia Natividad
31.	- CORTIJO	00500721B	Frias Diaz Luis
32.	- CASETA	00402341B	Galvez Vargas Jose
33.	- CORTIJO	00309141A	Garcia Jeronimo
34.	- CORTIJO	00400941A	Garcia López Ernesto
35.	- CASETAS	00400611A	Garcia Lopez Maria
36.	- RUINAS	00302381A	Garcia Lopez Maria
37.	- CORTIJO	00301421A	Garcia Lopez Matilde
38.	- CASETA	00300091B	Garcia Martin Inmaculada
39.	- CASA	00300081B	Garcia Martin Inmaculada
40.	- BASURERO	00704461A	Garcia Ortiz Maria
41.	- RUINAS	0030146	Garcia Rguez. Maravillas
42.	- CAMPING	0040235	Garcia Santos Alvaro

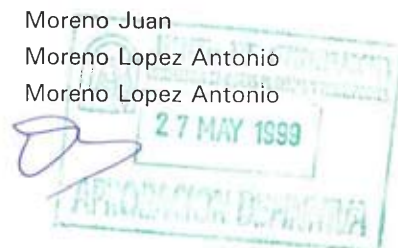


00179652

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanfsticas

123

43.	- CASETA	00500451B	Gijon Diaz Manuel
44.	- CASETA	00300231B	Gonzalez Garcia Serafin
45.	- RUINAS	00300891B	Gzlez. Granados Antonio
46.	- CASA	00301171A	Gonzalez Martin Antonio
47.	- CASA	00500881A	Gonzalez Moreno Emilia
48.	- CASA	00500891A	Gonzalez Moreno Jose
49.	- CORTIJO	00302361A	Gonzalez Sanchez Miguel
50.	- GARAJE	00400251A	Lahoz Linares Emilio
51.	- CORTIJO	00400241A	Lahoz Linares Matilde
52.	- CASETA	00402231D	Lasheras Fdez. Ramón
53.	- CASETA	00402231E	Lasheras Fdez. Ramón
54.	- CASETA	00402231F	Lasheras Fdez. Ramón
55.	- CASETA	00402231G	Lasheras Fdez. Ramón
56.	- CASA	00500871B	Lasheras Urbano Jose
57.	- CASETA	00501591B	Linares Lopez Miguel
58.	- CASA	00501591D	Linares Lopez Miguel
59.	- CORTIJO	00400961A	Lopez Galvez Francisco
60.	- CASA	00400441A	Lopez Garcia Maria
61.	- CASA	00501611A	Lopez Lahoz Francisco
62.	- CORTIJO	030163	Lopez Rubia Juan
63.	- CORTIJO	00400951A	Martin Alonso Antonio
64.	- VIVIENDA	00100651A	Martin Azebedo Francisco
65.	- VIVIENDA	00100651B	Martin Azebedo Francisco
66.	- VIVIENDA	00100651E	Martin Azebedo Francisco
67.	- VIVIENDA	0100651F	Martin Azebedo Francisco
68.	- CORTIJO	00303891B	Martin Carrion Antonio
69.	- RUINAS	00304001A	Martin Carrion Antonio
70.	- RUINAS	00303331A	Martin Rodriguez Maria
71.	- CASA	00300381B	Miranda Torres Angel
72.	- CASETA	00500231C	Moral Lopez Olalla
73.	- CASETA	00500711B	Moral Tejeda Francisco
74.	- CORTIJO	00501741A	Morales Moreno Dolores
75.	- CASA	00500611A	Moreno Gomez Francisco
76.	- CORTIJO	00301511A	Moreno Juan
77.	- CORTIJO	00100121A	Moreno Lopez Antonio
78.	- CASETA	00402311C	Moreno Lopez Antonio



00179652

79.	- CAMPING	00402371C	Moreno Lopez Antonio
80.	- CASETA	00402371D	Moreno Lopez Antonio
81.	- CASETA	00501571A	Moreno Lopez Antonio
82.	- CASA	00501581A	Moreno Lopez Antonio
83.	- CASA	00300061A	Moreno Rguez. Dolores
84.	- CASA	00400121A	Moreno Romera Antonio
85.	- CORTIJO	00604391A	Muñoz Sacedo Melchor
86.	- GARAJE	0050048	Puga Garcia Cayetano
87.	- CASA	00501531A	Puga Garcia Maria
88.	- CASETAS	00500061A	Puga Lopez Francisco
89.	- CASETA	00500061B	Puga Lopez Francisco
90.	- CASETA	00500391D	Puga Lopez Francisco
91.	- CASETA	00500361C	Rodriguez Ruiz Valeriano
92.	- RUINAS	00603161A	Rodriguez Ruiz Valeriano
93.	- CORTIJO	00603851A	Rodriguez Ruiz Valeriano
94.	- VIVIENDA	00100031E	Rojas Martin Miguel
95.	- VIVIENDA	00100031F	Rojas Martin Miguel
96.	- MOLINO	00603921C	Romera Garcia Antonio
97.	- CORTIJO	00309951B	Romera Gzlez. Francisco
98.	- CASA	00502361B	Romera Linares Fernando
99.	- CASETA	00402361A	Romera Linares Jose
100.	- CASA	00500941A	Romera Linares Jose
101.	- CASA	00502341A	Romera Linares Jose
102.	- CORTIJO	00500541D	Romera Lopez Jose
103.	- CORTIJO	00100061A	Rojas Martin Miguel
104.	- CASA	00401121C	Sanchez Domingo Matias
105.	- CORTIJO	00601701B	Simon Dell
106.	- CASETA	0070041	Telefonica
107.	- CASETA	00400621C	Victoria Puga Antonio
108.	- CORTIJO	00301321B	Victoria Puga Jose
109.	- CASETA	00301501C	Victoria Puga Jose
110.	- CASETA	00301501D	Victoria Puga Jose



5.3. SUELO NO URBANIZABLE. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL. SIERRA DE LA CONTRAVIESA (CS-4).

N.218. Constituye este tipo de suelo el así definido en el plano de Usos Globales de estas Normas Subsidiarias.

La totalidad de este suelo no urbanizable se encuentra englobado en la zona CS-4 (Sierra de la Contraviesa) del Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, y se regulará por las determinaciones especificadas en el mismo para esta zona.

Estos espacios, relativamente extensos y de caracteres diversificados, tienen utilización y vocación principalmente forestal, y en ellos la cubierta forestal cumple 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.

N.219. En estos espacios se prohíbe:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.



00179652



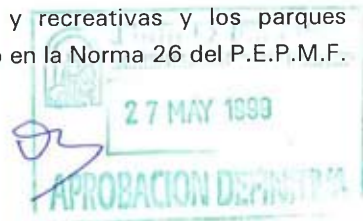
NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

126

- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- f) La tala de árboles para transformación de usos, sin perjuicio de que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma.

N.220. Se consideran usos compatibles de acuerdo con 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 según características del Anejo 1 del P.E.P.M.F. y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- e) La adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.



00179652



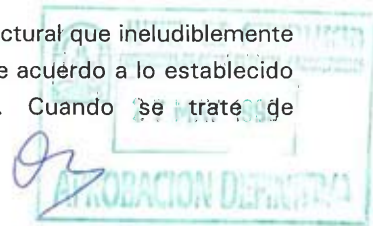
NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

127

- f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:
- No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En cualquier caso, será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.
- h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vincula se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 del P.E.P.M.F. Cuando se trate de



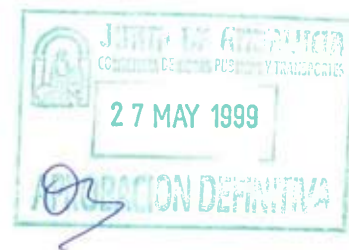
00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

128

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.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

129

5.4. SUELO NO URBANIZABLE. ZONA DE LITORAL.

N.221. Constituye este tipo de suelo el así definido en el plano de Usos Globales de estas Normas Subsidiarias.

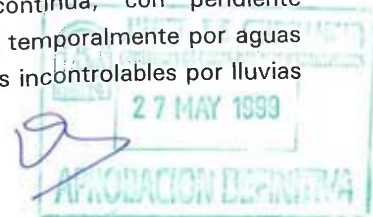
N.222. Los terrenos clasificados como "Suelo No Urbanizable. Zona de Litoral" son los que se encuentran afectados por las "Directrices Regionales del Litoral de Andalucía" y se regularán por las determinaciones específicas de dicha normativa, y además, en lo que no las contradiga, por lo recogido en estas NN.SS. para el Suelo No Urbanizable General.

Dentro de este suelo aparecen las siguientes Unidades Territoriales, siendoles de aplicación las Disposiciones Particulares establecidas en las Directrices Regionales para cada una de ellas:

UT.1. Sierras Litorales y Prelitorales: Sierras Litorales son relieves o estribaciones de altitud media en torno a los 400-500 m. en contacto directo con el mar formando frentes de costa. Sierras Prelitorales son relieves o estribaciones separadas del mar por cualquier otra unidad morfológica, y que recibe algún tipo de influencia marina.

UT.2. Acantilados: Frentes de costa elevados, generados por la erosión marina que ofrecen diferentes morfologías según la estructura, tipo y disposición de los materiales en los que están excavados. Los acantilados representan la pendiente escarpada de una costa que retrocede, o ha retrocedido bajo los ataques de las rompientes.

UT.4. Ramblas: Formas que corresponden al tramo final de un lecho fluvial de corriente no continua, con pendiente pronunciada en cabecera y ocupada temporalmente por aguas pluviales que desencadenan procesos incontrolables por lluvias



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

130

excepcionales concentradas en un corto intervalo de tiempo.

UT.6. Playas: Se entiende por playa las acumulaciones de sedimentos marinos unidos a la costa y que conforman la película transitoria de detritos de roca que se acumulan a lo largo y sobre una terraza de erosión de ola. La composición de sus materiales varía desde cantos muy gruesos hasta arena fina.

N.223. Las actuaciones que se realicen en este tipo de suelo requerirán la redacción y aprobación de Estudios de Impacto Ambiental. Su realización deberá llevarse a cabo con arreglo a lo previsto en las citadas Directrices Regionales.

N.224. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que se emplazen en este tipo de suelo estarán, en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional. El otorgamiento de licencias, autorizaciones o concesiones relativas a actividades sujetas a Estudio de Impacto Ambiental sólo podrá realizarse cuando se acredite el cumplimiento de dicho requisito por cuenta del promotor de la actuación.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

131

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

6.1. CRITERIOS GENERALES

N.225. Ambito de aplicación

La normativa contenida en este capítulo tiene por objetivo definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización no definidas en las Normas Subsidiarias y que se han de realizar para llevar a la práctica la totalidad de sus determinaciones.

N.226. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los planes, a cuyo efecto detallarán las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

En cualquier caso, serán preceptivas las siguientes normas:

- En todo momento se sujetarán tales proyectos a las especificaciones técnicas del plan correspondiente.

- Los proyectos de urbanización contendrán los documentos siguientes:

a) Memoria de las características de las obras, en la que se indiquen el orden y plazo de realización.

b) Plano de la situación de las obras en relación con el conjunto urbano.

c) Planos detallados de las obras y servicios.

d) Presupuesto de todas las obras de servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

e) Pliegos de Condiciones.





NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

132

6.2. RED VIARIA

N.227.

A) Tipos de vías:

1) Las vías de acceso son las carreteras que conectan el núcleo de la red de carreteras estatales o provinciales con otros núcleos.

2) Las vías urbanas constituyen el sistema viario interior al Núcleo. Este sistema deberá presentar una estructura jerarquizada, con funciones perfectamente definidas para cada tipo de vía, en orden a la separación de los distintos tipos de tráfico, según su destino y propósito. A este respecto pueden clasificarse en las categorías siguientes:

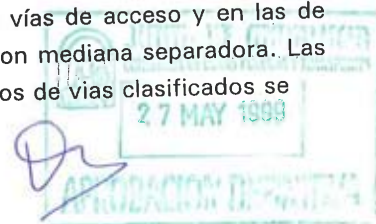
a) Vías de penetración: constituyen la prolongación, a través del núcleo de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción, y enlazando los sectores de distinto carácter. Estas vías deberán ajustarse, como mínimo, a la sección tipo S1 del esquema adjunto.

b) Vías distribuidoras: distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter (residencial, comercial, deportivo, etc), formando el enlace entre las vías de penetración y las de servicio. Estas vías deberán ajustarse a las secciones tipo S2 y S3 definidas en esquema adjunto.

c) Vías de servicio: dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras. Estas vías deberán ajustarse a las secciones tipo S2 y S3 definidas en esquema adjunto.

B) Secciones transversales.

La sección transversal se dimensionará en relación con el tráfico previsto, bastando en general, con dos carriles para ambas direcciones, pero pudiéndose llegar a precisar en las vías de acceso y en las de penetración, dos carriles por dirección con mediana separadora. Las secciones y anchuras de los distintos tipos de vías clasificados se

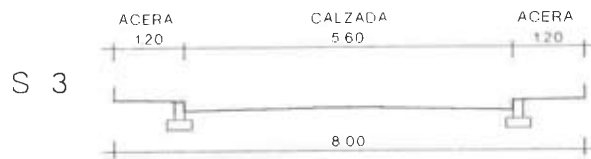
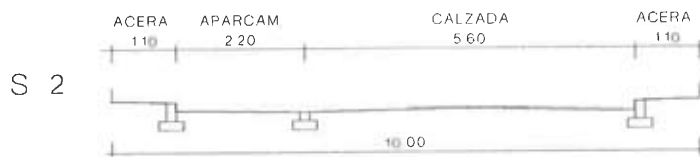
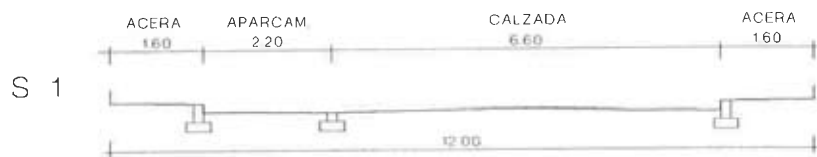




NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

133

SECCIONES TIPO DE LA RED VIARIA



PENDIENTE ACERAS 150 %
PENDIENTE APARCAMIENTOS Y CALZADAS 2 %



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

134

definen en el esquema adjunto.

En las vías de acceso y penetración se dotará a las curvas, del peralte preciso según su radio de curvatura y velocidad específica. En la distribución y servicios se limitará a un máximo del 4%.

C) Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas, por ejemplo: entre calzadas, arcenes, acera, sendas para peatones, aparcamientos, etc., como medida de seguridad y para conseguir un agradable efecto estético. En todo caso, deberá justificarse el tipo y espesor del firme adoptado.

Por el tipo de urbanizaciones que se trate, dedicadas a fines turísticos, deportivos o recreativos, es deseable la buena calidad y aspecto de los pavimentos. A tales efectos, deberá exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo al menos en las vías más representativas, del aglomerado asfáltico. También podrá emplearse pavimentos rígidos.

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado. La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de 10 cm. de espesor mínimo.

D) Aparcamientos.

Es fundamental un correcto planeamiento del número de plazas



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

135

de aparcamientos, de su distribución y de su situación.

Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, su anchura mínima será de 2,20 m. en los aparcamientos en línea y de 4,50 m. en los aparcamientos en bataría.

Según su uso, se pueden clasificar en públicos y privados, pudiendo ser por sus características, cubiertos y descubiertos.

El número de plazas será el estipulado en el Reglamento de Planeamiento.

6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

N.228. La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 300 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial Sanidad u órgano que la sustituya, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de ordenación.

La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días de consumo.

La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una atmósfera.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

136

6.4. SANEAMIENTO

N.229. Se podrá adoptar cualquiera de los dos sistemas unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes caudal, desagües y economía de instalaciones y servicio.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas; seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines.

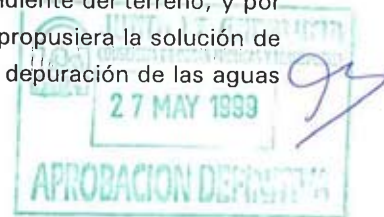
Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Consejería de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Nunca el afluyente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y por el carácter extensivo de las edificaciones, se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas



00179652

residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluyentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Este sistema de saneamiento tan solo se permitirá en suelo No Urbanizable.

En relación con el tratamiento general de las aguas residuales, **Polopos** está incluida en el **Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de la Provincia de Granada**, elaborado la Diputación Provincial, y en el cual los núcleos de población del municipio se dividen en dos grupos, que tienen las siguientes características:

Núcleo: Polopos

- Pob. equiv. 2010: 856
- Estacionalidad: nula
- Nív. dep. exigido: 1
- Tipo de terreno: Impermeable
- E.D.A.R. actual: ninguna

Con estas características, el P.D.D.A.R.U., propone lo siguiente:

- **Sistema propuesto:** Decantador digestor.
- Destino final del efluente: Indiferente excepto riego.

Núcleo: La Mamola

- Pob. equiv. 2010: 246
- Estacionalidad: media
- Nív. dep. exigido: 1
- Tipo de terreno: Impermeable
- E.D.A.R. actual: ninguna

Con estas características, el P.D.D.A.R.U., propone lo siguiente:

- **Sistema propuesto:** Tanque Imhoff.
- Destino final del efluente: Vertido al mar.





138

Núcleos: Castillo de Baños, Haza de Trigo y La Guapa

- Pob. equív. 2010: 467
- Estacionalidad: media
- Nív. dep. exigido: 1
- Tipo de terreno: Impermeable
- E.D.A.R. actual: ninguna

Con estas características, el P.D.D.A.R.U., propone lo siguiente:

- **Sistema propuesto:** Tanque Imhoff.
- Destino final del efluente: Vertido al mar.

6.5. TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS

N. 230. El municipio de Polopos está incluido en el **Plan Director General de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada**, Sector Sur, elaborado por la Diputación Provincial de Granada. En dicho Plan se prevee una producción de residuos sólidos de 178 Tm/año. El transporte se realizaría directamente a la Planta de Recuperación y Compactaje de Vélez Benaudalla. La recogida de basura en las distintas poblaciones es municipal.

Los escombros procedentes de obras de construcción se depositarán en vertedero autorizado y controlado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

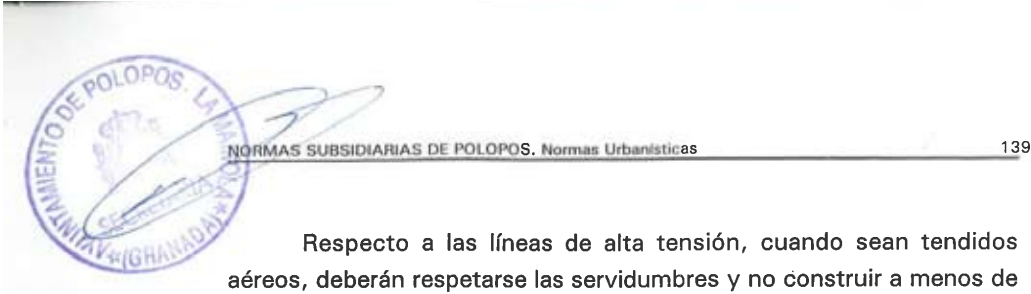
6.6. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

N.231. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán preferiblemente subterráneas.



00179652



NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS. Normas Urbanísticas

139

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1,50 m del pavimento) será:

- En vías principales.....10 lux
- En vías secundarias..... 5 lux

6.7. OTROS SERVICIOS

N.232. La instalación de los servicios de telefonía quedará previsto en los proyectos de urbanización que se redacten debiendo ajustarse a las determinaciones de la Compañía Telefónica.



00179652