

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 23 de noviembre de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ojén (Málaga), junto a su normativa y fichas urbanísticas.

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

- La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) de Ojén fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de fecha 25 de julio de 2002, en sesión 7/02, en la que se acuerda: Aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ojén con las indicaciones del último informe de la Delegación Provincial de Cultura; Denegar las siguientes determinaciones: La clasificación como suelo apto para urbanizar de los sectores AU.1, AU.2, AU.8, AU.9, AU.10 Y AU.12G; la clasificación como suelo urbano de los terrenos situados al sudeste del término municipal los cuales seguirán clasificados como se establecía en las NNSS vigentes hasta ahora, debiendo aportarse las fichas correspondientes para su incorporación al documento de revisión de las NNSS; las determinaciones del art. 6.5.4 debiendo aplicarse el mismo tal y como aparece redactado en el documento de revisión de NNSS conocido por la CPOTU en su sesión 4/00; las determinaciones del art.6.5.5; suspender las determinaciones de las unidades de ejecución en suelo urbano denominadas UE.1, UE.5, UE.6 y UE.7 hasta tanto no se especifique la tipología de los equipamientos grafiados. Asimismo, deberán corregir el artículo 6.5.3 en los términos expresados en el informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo e igualmente establecerse unas condiciones específicas de edificación para las instalaciones hoteleras.

En el punto cuarto del acuerdo de la CPOTU de 25.7.2002 se requiere al Ayuntamiento para que presente en el plazo de seis meses un texto refundido con todas las determinaciones impuestas en el mencionado acuerdo.

- En el expediente consta la notificación del acuerdo de aprobación definitiva al Ayuntamiento de Ojén. No consta publicación del acuerdo de aprobación definitiva. La normativa urbanística de las Normas Subsidiarias consta publicada por el Ayuntamiento en el BOP de Málaga núm. 140, de 20 de julio de 2004. No consta publicación de las fichas urbanísticas.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- La obligación expresa de publicar las normas de los planes urbanísticos como requisito para su vigencia y eficacia se introdujo por primera vez con la entrada en vigor de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que tuvo lugar el 23 de abril de 1985.

Son numerosas las sentencias del Tribunal Supremo que asientan la doctrina de que la publicación íntegra de las normas de los planes urbanísticos que contempla la LBRL no resulta aplicable a aquél planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva sea de fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley de Bases de Régimen Local, momento en el que se consideraba suficiente con la publicación de la aprobación definitiva del plan, cabe citar entre ellas la sentencia del TS, de 30 de marzo de 1988 (STS 2339/1988- Fundamento

de Derecho 3.º), y la sentencia de 22 de junio de 1988 (STS 4824/1988- Fundamento de Derecho 1.º), considerándose por tanto obligatoria la publicación del articulado de las normas del planeamiento urbanístico y no sólo la del acuerdo de aprobación definitiva, tras la entrada en vigor de la misma. También resulta pacífica la doctrina del Tribunal Supremo que asienta el criterio de considerar aplicable el art. 70.2 de la LBRL no sólo al planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva fuera de competencia municipal sino también al planeamiento aprobado definitivamente por la Comunidad Autónoma, dada la naturaleza mixta autonómica/municipal del planeamiento general (STS de 10 de abril de 1990, de 11 de julio de 1991, de 22 de septiembre de 1992, de 7 de febrero de 1994 o de 14 de marzo de 2016, entre otras muchas).

La publicidad plena de las normas urbanísticas regulada en el artículo 70.2 LBRL viene a recoger una exigencia de seguridad jurídica y transparencia que se venía demandando por la ciudadanía y que encuentra su justificación en que la inserción del texto completo de las normas urbanísticas en un diario oficial garantiza en mayor medida al principio de publicidad de las normas consagrado en el artículo 9.3 de la CE y artículo 2.1 del Código Civil, teniendo en cuenta la relevancia que un instrumento de planeamiento tiene en relación con los derechos de los particulares, permitiendo el conocimiento de las normas por sus destinatarios.

Por tanto, la normativa de los planes de urbanismo, como normas jurídicas de rango reglamentario y como exigencia derivada del principio de publicidad de las normas previsto en el artículo 9.3 de la CE, han de ser publicadas en el boletín oficial correspondiente.

En este sentido, consta que el Ayuntamiento ha procedido a la publicación de la normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el BOP de Málaga núm. 140, de 20 de julio de 2004. No obstante, no consta publicación de las fichas urbanísticas.

- El 14 de julio de 2023 se recibe en esta Delegación Territorial informe solicitado al Servicio Jurídico Provincial en relación con la vigencia de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) de su municipio aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de fecha 25 de julio de 2002, de las que no consta publicación del acuerdo de aprobación definitiva ni de las fichas urbanísticas. En el citado informe se concluye que la eficacia de las Normas Subsidiarias exige la publicación tanto del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el que se aprueba definitivamente, como del texto íntegro de las normas urbanísticas de las mismas.

Del citado informe se extrae lo siguiente: «El tenor literal del artículo 70.2 LBRL no da lugar a dudas, en cuanto a exigir la publicación tanto del acto que apruebe definitivamente las normas urbanísticas, como el texto íntegro de estas últimas. Es lo cierto, que en la práctica totalidad de resoluciones judiciales sobre la materia lo que se analiza es el supuesto en que constando publicado el acuerdo de aprobación definitiva, no se publica el texto íntegro de las normas urbanísticas. Sin embargo, la lectura de dichas resoluciones no nos permiten concluir que se considere más o menos importante la publicación de una respecto de las otras. En otras palabras, lo que se exige es la publicación de ambas; reconociendo incluso la Jurisprudencia la posibilidad de una única publicación –no exigiendo dos– siempre que figure la aprobación definitiva y el texto de las Normas Urbanísticas (v. gr sentencia del Tribunal Supremo, de 25 de junio de 1998-Recurso de Casación núm 7358/1994). Así, concretamente la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 1991, dictada en el recurso núm. 38/1991 condiciona “la eficacia de los Planes de Urbanismo a la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva y a la de sus Normas Urbanísticas”; es decir, considera imprescindible la publicación tanto del acuerdo de aprobación definitiva como la del texto de las normas urbanísticas como condición para ser eficaces y, por ende, para que puedan entrar en vigor. En idéntico sentido, cabría citar la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1998, dictada en el

Recurso de Casación núm. 6574/1993, que con cita de la anterior, entre otras, resulta ilustrativa a la vista del compendio que realiza de la Jurisprudencia sobre la materia: “ (...) la jurisprudencia de esta Sala Tercera del Tribunal Supremo también reflejada en las Sentencias de 10 abril 1990 y 11 julio y 22 octubre 1991 (la segunda de las cuales desestimó el recurso de revisión interpuesto contra la primera, por contradicción de la doctrina de la misma con otra de la propia Sala Tercera y relativa a la misma temática hoy en discusión), terminantemente proclama 'que la eficacia de los Planes de Urbanismo, está condicionada a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y a la de sus Normas Urbanísticas, resultando evidente que en tanto no se produzca esa publicación y el transcurso del término de demora de quince días a que se refiere el artículo 66.2 del mismo Texto Legal, no entran en vigor dichas normas', pues 'la amplia dicción literal del artículo 70.2 de la Ley reguladora de Bases del Régimen Local, referida a los planes urbanísticos sin distinción, el carácter municipal del planeamiento en alguno de sus escalones, la lógica que excluye que en los planes de mayor relevancia la publicidad sea menor y en último término el principio de interpretación conforme a la Constitución que en su artículo 9.3 consagra el principio de publicidad de las normas, conducen a la conclusión de que el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, no puede sólo a los planes cuya aprobación definitiva es de la competencia municipal'. Sexto.- Las sentencias que parcialmente hemos transcrito y a cuyo contenido íntegro nos remitimos, para evitar reproducciones innecesarias, determinan que la falta de publicación produce su ineficacia e impide la entrada en vigor del Plan (...)”.

En definitiva, se considera que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido clara a la hora de interpretar que la eficacia de las Normas Subsidiarias a las que se refiere el presente expediente exigen de la publicación tanto del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el que se aprueba definitivamente, como del texto íntegro de las mismas. Ello tiene sentido, cuanto menos, por razones de seguridad jurídica, con la finalidad de otorgar de la debida publicidad al alcance denegatorio y suspensivo del citado acuerdo.»

Así pues, la eficacia de las Normas Subsidiarias exige la publicación tanto del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el que se aprueba definitivamente como del texto íntegro de las mismas.

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:

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), de fecha 25 de julio de 2002, en sesión 7/02, por el que se acuerda definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) de Ojén», en los términos anteriormente citados (Anexo I).

- Las normas urbanísticas (Anexo II) y fichas urbanísticas (Anexo III) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) de Ojén, aprobadas definitivamente por la CPOTU con fecha 25 de julio de 2002, en los términos que se contiene en los siguientes anexos.

Málaga, 23 de noviembre de 2023.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.

ANEXO I**ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, SESIÓN 7/02 DE 25.7.2002****EM-OJ-4: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE OJÉN, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO****A N T E C E D E N T E S**

Primero. Con fecha 17 de mayo de 1999 y número 19.554 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPTU la aprobación definitiva del mismo.

Segundo. Con fecha 26 de julio de 1999, se emite informe de la Delegación Provincial de Cultura relativo a la presente Revisión de NNSS, en el que se concluye:

«Examinado el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Ojén se ha comprobado que recoge los bienes integrantes del patrimonio que consta en esta Delegación, incluyéndose otros tales como la Fuente de los Chorros, el Palacio de Juanar, las Eras, el antiguo molino de aceite o las Cuevas, y a los que asigna una determinada protección. También se cita que el Castillo es el único bien inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural.

El documento propone la elaboración de un catálogo para la conservación tanto del patrimonio histórico artístico como paisajístico; en este punto sería interesante que no se demorara su redacción; así se plasmaría el interés que manifiestan las normas por la protección del patrimonio cultural, donde se englobe todo lo que es parte de la historia y personalidad del pueblo, y conseguir compatibilizar, como se recoge, la protección de estos bienes con otras iniciativas, de cualquier índole, que puedan surgir.

Por último se considera conveniente hacer una breve referencia al denominado Castillo de Solís, del que se mantienen muy poco restos; en relación a éste se presentó una propuesta de ordenación de la zona, que fue examinada por la C.P.P.H. en su sesión 5/98 de 17 de abril de 1998. La propuesta de intervención se planteaba en los terrenos donde se localiza el Castillo, que según las vigentes NN.SS. tienen la clasificación de suelo urbano. En relación a la propuesta la Comisión consideró que presentaba un volumen excesivo, y que alteraba la visión desde fuera, produciendo un efecto “pantalla” y entendió que la actuación que se lleve a cabo debe ser singular y unitaria conceptualmente, con una valoración del castillo existente.

En el actual documento de revisión de las normas en el plano “Alineaciones Casco Hoja 1” aunque el grafiado no es claro, el Castillo parece quedar en zona de vigilancia arqueológica y dentro del ámbito arqueológico de protección. Continua estando dentro del casco urbano, y se permite la construcción sobre el mismo según lo estipulado en el Título II de la Normativa (la protección arqueológica máxima podrá ser eliminada cuando pueda ser acreditada la inexistencia de restos arqueológicos y previos informes de la Comisión del Patrimonio y de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. El entorno en este caso se desarrollará conforme a las Ordenanzas del Casco –Cs- realizándose un Estudio de Detalle si existen viales o espacios de dominio y uso público), dando lugar a interpretaciones contradictorias. A este respecto podría utilizarse una figura especial de planeamiento de protección específica para este elemento, como plan especial en el que también se evaluase la repercusión que tendría la segregación de la parcela.

El documento de Revisión de las NN.SS. de Ojén, si bien sienta las bases para la protección del Patrimonio Arqueológico, no recoge toda la información y normativa necesarias para cumplir debidamente con este fin, como así refleja el hecho de que sólo se relacionen tres enclaves arqueológicos en todo el término municipal. Asimismo y a pesar de que la normativa del Plan prevé la protección de los yacimientos inéditos, a

00293198

través de su articulado, debería incluirse una norma que contemplase la incorporación a las NN.SS. de los nuevos yacimientos arqueológicos, surgidos de la realización de futuras prospecciones o de hallazgos casuales, con el propósito de facilitar su inmediata protección aplicándole la normativa establecida. Hecho éste, avalado por la previsible existencia de más yacimientos arqueológicos, de carácter inédito, dentro del territorio del municipio en cuestión, que podrían verse seriamente afectados por futuros planes de desarrollo, construcción de viales (ferrocarril, carreteras, etc.), infraestructuras, embalses, cambios de cultivo, etc.

Igualmente y al margen del estricto estudio del documento, se plantea la necesidad de concluir la Carta Arqueológica de todo el Término Municipal de Ojén, a través de futuras prospecciones intensivas que abarquen el territorio sin investigar, con el propósito de incorporar la nueva información al presente Planeamiento.»

Tercero. Con fecha 15 de diciembre de 1999 y núm. de registro 51.136 tiene entrada en esta Delegación, la Declaración de Impacto Ambiental en la que se establecen los siguientes condicionantes:

De conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de Impacto Ambiental aprobado por el Decreto 292/95, de 18 de diciembre; y en uso de las atribuciones conferidas en el art. 40 del mismo; se formula la siguiente Declaración de Impacto Ambiental.

Se considera viable, a los solos efectos ambientales, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ojén, con las modificaciones especificadas en esta Declaración, y condicionado al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Documentación Urbanística, y a los siguientes condicionantes ambientales:

1. Medidas generales.

Todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental se llevarán a cabo y se incorporarán al documento Urbanístico, desarrolladas con el suficiente grado de detalle de forma que se garantice su viabilidad y efectividad.

2. Condiciones relativas a vías pecuarias.

Se deberán revisar la Normativa Urbanística, planos y el Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con lo indicado en el Apartado B.1 de las Consideraciones de esta Declaración; completando la descripción, corrigiendo el grafiado, especificando las alteraciones por los usos compatibles y complementarios, y reflejando las afecciones por el planeamiento.

3. Condiciones relativas al suelo no urbanizable.

3.1. Se deberá revisar la Normativa Urbanística, y la Cartografía correspondiente, para cumplir lo regulado en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y en el Decreto 208/1997, por el que se aprueba su Reglamento; siguiendo los criterios especificados en el Apartado B.3 de las consideraciones sobre el Modificado de las Normas Subsidiarias.

3.2. Ninguna superficie incluida en los montes catalogados núm. 44 Sierra Parda y núm. 85 Sierra Blanca podrán ser declarados urbanizables o aptos para urbanizar.

En caso de discrepancias entre los planos aportados y el párrafo anterior, prevalecerá siempre éste, de forma que ningún error en los planos pueda dar lugar a recalificaciones de terrenos de montes catalogados, no solamente en el Sector A.U.1 antes referido, sino en cualquier otra situación análoga que pueda producirse.

3.3. Deberá modificarse la clasificación de los suelos siguientes, en el sentido de declararlos no urbanizables:

Parte del Sector A.U.1, desde la zona grafiada como Hotel hacia el Este, incluyendo dicha zona (además de la franja comprendida en el punto anterior).

Parte del Sector A.U.3, comprendiendo el área grafiada como Área Libre de este sector.

Sectores A.U.8; A.U.9; A.U.10; A.U.12G completos.

3.4. Se revisarán los planos de la clasificación de suelo de los diferentes sectores. En dichos planos deberán quedar grafiados los suelos indicados en la determinaciones de este apartado 3.

D. Programa de vigilancia ambiental.

-Se llevarán a cabo las actuaciones y todas aquellas labores de inspección y control que aseguren el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

-El control del desarrollo ambiental del planeamiento recogerá los datos siguientes:

- El grado de cumplimiento de las prescripciones ambientales en las actuaciones.
- La verificación de que las previsiones del Estudio de Impacto Ambiental han sido precisas o indicación del grado de desviación que presentan.
- La implantación de las medidas protectoras, la aplicación de las medidas correctoras y el cumplimiento adecuado de su función.
- El debido cumplimiento del Condicionado Ambiental de esta Declaración.

Cuarto. Con fecha 2 de abril de 2000 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

1. Entrada de documentos.

Con fecha 17 de mayo de 1999 y número de registro 19.554 entra en esta Delegación Provincial el expediente de referencia.

Con fecha 15 de diciembre de 1999 y número de registro 51.136 entra la Declaración de Impacto Ambiental, la cual no es favorable, debiendo por lo tanto ajustarse a sus determinaciones.

2. Objeto y justificación.

Propone el siguiente cuadro resumen de superficies según su clasificación:

Clasificación del suelo		Superficie (Has.)		%	
Suelo Urbano	Casco	24.21	191.13	2.25%	
	Zona Oriental	163.17			
	UE	5.75			
Suelo Apto para Urbanizar		377.65		4.40%	
Suelo No Urbanizable	Común seco	475.20	7969,36	5.53%	92.83%
	Común regadío	208.46		2.43%	
	Protegido ambiental	5663.14		65.97%	
	Protegido forestal	1622.56		18.90%	
TOTALES		8.538 Has		100%	

Apuesta claramente el municipio de Ojén por un crecimiento basado en el turismo, extremo este acorde con la posición del municipio dentro del ámbito de la «Costa del Sol».

3. Informe.

3.1. Generalidades.

Deberá aclarar el uso de estaciones de servicio en suelo urbano.

En el documento se incluyen una serie de informes sectoriales que fueron emitidos respecto al documento. Tales informes corresponden a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, a la Confederación Hidrográfica del Sur y a la Delegación Provincial de Cultura y en ellos se hacen una serie de observaciones y requerimientos.

Teniendo en cuenta que no se aportan nuevos informes sobre el documento aprobado provisionalmente deberán requerirse los mismos a efectos de comprobar el cumplimiento de dichos requerimientos.

3.2. Suelo Urbano.

Deberá completar la ordenanza Pb, indicando los parámetros urbanísticos de la misma.

Deberá aclarar la ordenanza Pm, ya que en el artículo 4.8.2. en su punto 4.b aparece tachado.

Deberá justificar la clasificación como urbano tal y como se determina en el artículo 10 del TRLS, de los suelos así clasificados situados al sudeste del término municipal, así como la parcela de uso hotelero situada entre la AU.3 y AU.11, incluida dentro de los suelos protegidos por el PEPMF.

Deberá incorporar a las fichas de las UE la leyenda de las tramas empleadas, así como sus límites y ordenanzas.

Existen zonas sin acceso rodado dentro de la UE.5.

3.3. Suelo apto para urbanizar.

En las fichas de los suelos aptos para urbanizar no se especifica la densidad de viviendas y aunque tal parámetro no es una exigencia legal, no obstante, debería haberse establecido, al menos, en aquellos suelos en los que se justifica su clasificación, entre otros argumentos, por tener prevista una baja densidad residencial.

En la ficha del suelo apto para urbanizar AU-5 y AU-4 no se determina la edificabilidad máxima prevista.

Deberá desclasificar los sectores incluidos dentro del ámbito de protección del PEPMF.

3.4. Suelo no urbanizable.

Memoria Informativa y Justificativa

En la Revisión de las Normas Subsidiarias se aporta un exhaustivo análisis del medio físico y de sus afecciones incluyéndose asimismo una pormenorizada justificación de la propuesta de ordenación del suelo no urbanizable la cual, según la documentación aportada, intenta conseguir un equilibrio entre la protección de los recursos naturales existentes en el término municipal de Ojén y su necesario desarrollo turístico y económico.

A efectos de su ordenación el suelo no urbanizable se ha zonificado en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Común (secano): SNU (s).
- Suelo No Urbanizable Común (regadío): SNU (r).
- Suelo No Urbanizable protegido por interés forestal y recreativo (secano): SNU f.
- Suelo No Urbanizable protegido por interés ambiental (secano): SNU am.

En el suelo no urbanizable protegido se incluyen los terrenos catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Málaga.

No obstante el documento propone la clasificación como suelo apto para urbanizar de varias zonas que están catalogadas por dicho Plan Especial el cual protege en Ojén los siguientes espacios:

- Complejo Serrano de Interés Ambiental «Sierras Blanca-Canucha-Alpujata» (CS-2).
- Complejo Serrano de Interés Ambiental «Loma de Puerto Llano y las Cabrillas» (CS-26).
- Espacio Forestal de Interés Recreativo «Viñas Viejas-Camorro» (FR-6).

Las Normas Subsidiarias que se revisan fueron aprobadas en 1991 y entonces ya se adaptaron a las determinaciones del PEPMF respetando básicamente los límites de los espacios protegidos salvo algunas zonas que habían sido ya clasificadas como suelo apto para urbanizar según las anteriores Normas Subsidiarias de 1987.

Ahora la Revisión de las Normas clasifica los siguientes suelos aptos para urbanizar que afectan a los Complejos Serranos de Interés Ambiental CS-2 y CS-26:

1. Que afectan al CS-2:

- AU-1 (57,17 has). Uso residencial.
- AU-2 (84,41 has). Uso residencial.
- AU-3 (14,95 has). Uso residencial.
- AU-11 (12,37 has). Uso residencial.
- AUI-1 (20,79 has). Uso industrial.

2. Que afectan al CS-26:

- AU-8 (10,88 has). Uso residencial.
- AU-9 (76,66 has). Uso residencial.
- AU-10 (10,26 has). Uso residencial.
- AU-12 G (12,40 has). Uso residencial.

Asimismo, se clasifica como suelo urbano directo para uso hotelero una amplia zona situada junto a la carretera Ojén-Monda e incluida dentro del CS-2.

Los índices de edificabilidad prevista para los suelos residenciales varía entre 0,12 y 0,15 m²t/m²s siendo de 0,30 m²t/m²s para el suelo industrial.

El total de la superficie afectada por estas clasificaciones es la siguiente:

- En el CS-2, 189,69 Has. (1,6 % del total del espacio protegido) sin incluir el suelo para uso hotelero cuya superficie no se establece en el documento.

- En el CS-26 110,2 Has. (8,66 % del total del espacio protegido).

Estas clasificaciones se pretenden justificar en el documento como ajustes de límites de los espacios protegidos por el PEPMF y como ajustes a la realidad existente de acuerdo a lo establecido en las normas 4.5 y 4.6 de dicho plan especial.

Entre los argumentos incluidos en el documento para justificar estas clasificaciones cabe señalar, de forma resumida, los siguientes:

- El PEPMF no contempla una ordenación territorial global de estos espacios en relación con el litoral en el cual se localizan las áreas con mayor aprovechamiento urbanístico frente a la función de los espacios protegidos como mera reserva ecológica.

- Con las clasificaciones de suelo apto para urbanizar previstas, en las que se establecen densidades residenciales bajas, se contribuye a la conservación de los recursos naturales que, de otra forma, se irían degradando ante la presión urbanística existente. Se pretende, en definitiva, según el documento, un desarrollo sostenible frente a la legalización de hechos consumados.

- Se considera que frente al posible impacto que pudieran producir estas actuaciones mayor impacto ambiental están produciendo las canteras existentes las cuales, sin embargo, se consideran como usos compatibles por el PEPMF en los Complejos Serranos de Interés Ambiental.

- Además de estos argumentos de carácter general, se expone en el documento que el suelo AU.I-1 (Industrial) «La Mina» se sitúa en una zona degradada de una antigua cantera localizada junto a la carretera Marbella-Ojén y que el suelo AU-12 G «Gerátrico» se clasifica porque ya en con fecha 22.3.96 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo autorizó en dicho suelo un proyecto de residencia y clínica geriátrica y de rehabilitación por su interés social. Asimismo se señala que la mayor parte de los suelos residenciales tienen previstas cesiones de áreas libres del 35% de su superficie en las que se podrían incluir las zonas de interés ambiental existentes en dichos ámbitos.

Respecto a tales justificaciones cabe señalar que el PEPMF prevé dos posibilidades para ajustar los límites de los espacios protegidos:

- Norma 4.5. «Cuando de la información detallada elaborada para la redacción de los planes urbanísticos resultase discrepancia entre los documentos de este Plan (PEPMF) y la realidad existente, se aplicará la normativa que mejor se ajuste a dicha realidad existente, salvo en el supuesto de que dicha discrepancia se deba a acciones o intervenciones producidas con posterioridad a la aprobación de este Plan, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones del mismo y se exigirá la adopción de las medidas necesarias para restituir el terreno al estado reflejado en el Plan Especial».

- Norma 4.6. «Los Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas en el mismo siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:

a) Tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas por el Plan Especial.

b) No alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este plan; y

c) Se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o las normas subsidiarias de que se trate».

Teniendo en cuenta estas dos disposiciones y sin perjuicio de las justificaciones incluidas en el documento debe informarse que, según la propia documentación aportada, las clasificaciones de suelo urbano y apto para urbanizar propuestas que afectan a los espacios protegidos como CS-2 y CS-26 por el PEPMF no se ajustan a lo dispuesto en las normas citadas. Solamente en el caso del suelo AU.I-1 podría quedar justificada su clasificación de acuerdo a la discrepancia entre lo previsto en el PEPMF y la realidad existente ya que se trata de una zona degradada ambientalmente por la existencia de una cantera. No obstante en este caso debe aportarse la documentación gráfica y/o fotográfica adecuada que permita comprobar tal circunstancia y que el límite del suelo industrial no afecta a zonas con valores ambientales. En todo caso la clasificación de este suelo estaría condicionada a las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental de las Normas Subsidiarias.

Se informa también que en el caso del suelo AU-12 G no puede justificarse su clasificación como suelo apto para urbanizar por el mero hecho de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo autorizase en su día un proyecto de interés social destinado a clínica geriátrica y de rehabilitación el cual se condicionaba, en todo caso, a no afectar a la masa arbórea y a la topografía original existente. Ahora se pretende el desarrollo de un suelo residencial (unifamiliar aislado y exento y pueblo mediterráneo) con una edificabilidad de 0,18 m² t/m² s. lo que conlleva la transformación y urbanización del terreno original existente.

En todo caso deberán tenerse en cuenta también las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental con respecto a estas actuaciones.

Por otra parte debe señalarse que lo expuesto en el punto 5 de la pág. 18 no es correcto puesto que tal determinación se establecía para los espacios con Protección Cautelar y la misma no fue establecida por el PEPMF en ninguna zona del término municipal.

Asimismo debe señalarse que en la Memoria (pág. 69) se alude a los Planes Especiales de Conservación del Medio Rural de Montaña con los que se pretende la potenciación de los usos y actividades tradicionalmente rurales. No obstante en la Normativa no se recoge esta figura de planeamiento sino la de los Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural con la idea de permitir el uso residencial aislado previa reforestación de áreas con superficies comprendidas entre 15 y 50 has.

Normativa

- Art. 1.6.4. En el apartado 3 debería especificarse que la limitación de las parcelaciones o segregaciones de fincas se establece sólo a efectos urbanísticos puesto que, tal como se ha redactado, se produce una contradicción con lo dispuesto en el apartado 4.

- Art. 1.6.5. No se establecen unas medidas objetivas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población lo cual habrá de subsanarse a efectos de evitar posibles arbitrariedades en la aplicación de la norma o posibles interpretaciones de la misma.

- Art. 6.2.2. Sin perjuicio de lo informado acerca de los suelos clasificados como suelo apto para urbanizar incluidos en terrenos protegidos por el PEPMF debe señalarse que las determinaciones de este artículo sobre la protección de las masas arbóreas existentes en espacios catalogados por dicho Plan Especial impiden, por sí mismas, el desarrollo de dichos suelos.

- Art 6.3.1. La referencia a los suelos no urbanizables con protección cautelar no es procedente puesto que en Ojén el PEPMF no incluye terrenos en esta categoría de protección.

- Art 6.3.4. Apartado 3.c. La implantación de las actuaciones reguladas en este apartado debe condicionarse al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la norma 27 del PEPMF.

Apartado 3.d). La implantación de las actuaciones reguladas en este apartado debe condicionarse al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 39.3.f) del PEPMF.

Apartado 3.e). La implantación de las actuaciones reguladas en este apartado debe condicionarse al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 27 del PEPMF.

Apartado 3.f). La implantación de las actuaciones reguladas en este apartado debe condicionarse al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 39.3.h). del PEPMF y su concepto deberá ajustarse a lo dispuesto en el apartado 7.1 del Anexo III «Definiciones y conceptos» de dicho Plan Especial.

- Art. 6.3.5. Apartado 3.b) La implantación de las actuaciones reguladas en este apartado debe condicionarse al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 27 del PEPMF.

Apartado 3.c). La implantación de las actuaciones reguladas en este apartado debe condicionarse al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 39.3.f) del PEPMF.

- Art. 6.5.1. Apartado A.3.b). Debería especificarse que la parcela mínima edificable establecida deberá respetar en todo caso la parcelación catastral existente antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias a efectos de evitar la excesiva división del suelo con fines edificatorios aunque estos tengan un destino agropecuario o primario.

Apartado D (condiciones de edificios para almacenaje). Las condiciones de parcela mínima edificable (2.500 m²) y ocupación máxima (25 %) establecidas impiden, de hecho, la preservación del carácter rural del suelo no urbanizable por lo que deberán ser más restrictivas y adecuadas a las características de esta clase de suelo.

- Art. 6.5.3. Apartados A.2 y A.7. Existe una imprecisión ya que la parcela mínima edificable se establece en 15.000 m² y se exige un plan especial de dotaciones para todas las actuaciones en parcelas mayores de 15.000 m².

- Art. 6.5.5. Las determinaciones de los Planes Especiales de Mejora Ambiental y Paisajística del Medio Rural previstas en este artículo no pueden ser aplicables en el suelo no urbanizable de protección ambiental ya que este suelo está protegido por el PEPMF y las actuaciones previstas no serían compatibles con la protección establecida. Tampoco se justifica su aplicación en el suelo no urbanizable denominado «Espacios de agricultura de regadío».

- En diversos artículos se exige la redacción de planes especiales de dotaciones para la implantación de determinadas actividades. Respecto a ello se informa que no se entiende el objetivo y alcance de tales planes especiales ya que en los propios proyectos técnicos deben quedar reflejadas y garantizadas las dotaciones necesarias para el desarrollo de la actividad sin necesidad de tramitar un plan especial.

Planos de ordenación.

Debe aportarse un plano de clasificación del suelo del término municipal que contenga una base topográfica puesto que el aportado (plano 2.1) carece de la misma lo cual dificultaría en la práctica la aplicación de las determinaciones establecidas para el suelo no urbanizable.

4. Conclusión.

No procede emitir informe favorable hasta tanto no se resuelvan los extremos anteriormente indicados.

Quinto. Con fecha 30 de mayo de 2000 la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en su sesión 4/00 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

«Suspender la revisión de las NNSS de Ojen hasta que se subsanen las deficiencias relacionadas en el informe técnico de la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial, los condicionantes contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental y las observaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de Cultura.»

Sexto. Con fecha 6 de mayo de 2002, tiene entrada en esta Delegación Provincial documentación complementaria denominada «Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU en relación con la Revisión de las NNSS de Ojén», en la que, además de analizar determinaciones urbanísticas, se recogen diversas consideraciones de los informes técnicos sectoriales (Delegación de Cultura y Delegación de Medio Ambiente) que han de ser objeto de nuevo pronunciamiento por dichos organismos.

Séptimo. Con fecha 28 de mayo de 2002 y a la vista de la última documentación remitida, se emite informe por la Sección de planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el que se hace constar:

Informe técnico.

Suelo urbano.

Completa la ordenanza Pb, así como aclara la ordenanza Pm.

No justifica la clasificación como urbano de los terrenos situados al sudeste del término municipal. La parcela de uso hotelero situada entre la AU.3 y AU.11, cambia su clasificación a apto para urbanizar, denominado AU.13 sin que conste en el expediente que este cambio se haya tramitado como tal.

Corrige las fichas de las distintas unidades de ejecución grafiando sus límites y aportando las leyendas, no obstante deja sin especificar el tipo de equipamiento en la UE.1, UE.5, UE.6 y UE.7, por lo que deberá aclarar este extremo, ya que el desarrollo de las mismas en mediante Estudio de Detalle, no teniendo esta figura urbanística capacidad de calificar.

Suelo Urbanizable.

Suelos que afectan a espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Málaga.

Como ya se expuso en el informe que fue conocido por la CPOTU se clasifican como suelo urbanizable varios sectores que afectan a espacios protegidos por el PEPMF habiéndose considerado, salvo en algún caso, que no era procedente dicha clasificación.

En el Expediente de Cumplimiento remitido se pretende justificar nuevamente dichas clasificaciones de suelo aportándose documentación fotográfica de algunas zonas afectadas y remitiéndose a la Declaración de Impacto Ambiental en los casos que la misma considera viable la clasificación como suelo urbanizable. En relación a ello se considera lo siguiente:

Se reitera el informe desfavorable sobre la clasificación de los sectores AU-8, AU-9, AU-10 y AU-12G por afectar a terrenos de alto valor ambiental. En este sentido hay que señalar que en la Declaración de Impacto Ambiental se considera que estas áreas presentan un «considerable valor ecológico... por lo que deben seguir siendo terrenos forestales y por lo tanto no urbanizables».

Se reitera el informe favorable sobre el sector AUI-1 (industrial) puesto que en este caso queda justificada su clasificación de acuerdo a la discrepancia entre lo previsto en el PEPMF y la realidad existente ya que se trata de una zona situada en el borde del Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-2 «Sierras Blanca-Canucha-Alpujata» que está muy degradada ambientalmente por la existencia de una cantera. En este sentido se ha aportado la documentación fotográfica que se requirió para justificar tal situación. Asimismo en la Declaración de Impacto Ambiental sobre la Revisión de las Normas Subsidiarias se considera que estos terrenos «presentan unas condiciones tales de degradación que en las circunstancias actuales no cumplen de forma satisfactoria los requisitos del artículo 1 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y, por consiguiente, pueden dejar de ser merecedores de la denominación terreno forestal, y pasar a la categoría de suelos urbanizables o aptos para urbanizar».

En cuanto a los sectores AU-3, AU-11 y AU-13 (antes denominado U -suelo urbano hotelero-) se considera que puede admitirse su clasificación como suelo urbanizable por los siguientes motivos:

- Según la Declaración de Impacto Ambiental estos terrenos tienen un escaso valor ecológico y «presentan unas condiciones tales de degradación que en las circunstancias actuales no cumplen de forma satisfactoria los requisitos del artículo 1 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y, por consiguiente, pueden dejar de ser merecedores de la denominación terreno forestal, y pasar a la categoría de suelos urbanizables o aptos para urbanizar».

- Se sitúan junto a la carretera A-355 en una zona de borde respecto a los límites del Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-2 «Sierras Blanca-Canucha-Alpujata».

- La presencia histórica de la carretera y de actividades extractivas muy impactantes en la zona ha supuesto una cierta devaluación ambiental del territorio afectado por estos sectores provocando el desplazamiento de la posible fauna existente hacia zonas más alejadas.

- Los sectores tienen una reducida superficie (AU-3: 14,95 Has.; AU-11: 12,37 Has. y AU-13: 4,62 Has.) no suponiendo una alteración sustancial del régimen de protección establecido por el PEPMF.

En definitiva su clasificación supone un ajuste de los límites del espacio CS-2 que puede considerarse justificado de acuerdo a lo establecido en la Norma 4.6 del PEPMF.

Respecto a los sectores AU-1 y AU-2 se informa que, si bien en la Declaración de Impacto Ambiental se considera que los terrenos del sector AU-2 y parte del AU-1 no presentan valores ecológicos importantes, por su localización central dentro del Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-2, por su extensión (AU-1: 57,17 Has. y AU-2: 84,41 Has.) y por la presencia en su entorno de áreas de notable valor ecológico suponen un cambio sustancial del PEPMF que no queda justificado y cuya tramitación, en todo caso, debería seguir el mismo procedimiento que el PEPMF.

Suelo No Urbanizable

En general se han subsanado las cuestiones requeridas en la resolución de la CPOTU si bien se informa lo siguiente:

Art. 6.5.3. Apartado A.2. donde dice que «la parcela tendrá una dimensión inferior o igual a 15.000 m²» debe decir «la parcela tendrá una dimensión superior o igual a 15.000 m²».

Art. 6.5.4. Se ha modificado este artículo sin justificación alguna disminuyendo la parcela mínima edificable prevista para el uso residencial aislado en las distintas categorías de suelo donde se admite. Tal determinación se informa desfavorablemente por lo que serán de aplicación las condiciones establecidas en el documento valorado por la CPOTU en su sesión 4/00.

Art. 6.5.5. Si bien se ha corregido este artículo se informa que sus determinaciones, ya previstas en algunos documentos de planeamiento general de esta provincia, pueden suponer en la práctica, como se ha detectado ya en esta Delegación Provincial, la tramitación de actuaciones que, si se aprobasen, podrían dar lugar a la aparición de parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable lo cual está prohibido expresamente por la legislación urbanística. En consecuencia se informa desfavorablemente.

Por otra parte se ha detectado que si bien se admiten las instalaciones hoteleras de nueva planta en el suelo no urbanizable protegido por interés ambiental y en el suelo no urbanizable de agricultura de secano no obstante no se regulan las condiciones particulares de edificación para estos usos lo cual habrá de subsanarse.

- Conclusion.

Procedería, por lo tanto, la aprobación de la revisión de las NNSS de Ojén con las siguientes excepciones, y a resultas de los distintos informes sectoriales que se han de requerir:

Denegar la clasificación como apto para urbanizar de los sectores de planeamiento AU.1, AU.2, AU.8, AU.9, AU.10 AU.12G.

Denegar la clasificación como urbano de los terrenos así clasificados situados al sudeste del termino municipal los cuales seguirán clasificados como suelo urbanizable como se establecía en las Normas Subsidiarias vigentes debiendo aportarse las fichas

urbanísticas correspondientes para su incorporación al documento de Revisión de las Normas Subsidiarias.

Denegar las determinaciones del art. 6.5.4 debiendo aplicarse el art. 6.5.4 del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias que fue valorado por la CPOTU en su sesión 4/00.

Denegar las determinaciones del art. 6.5.5.

Suspender las determinaciones de las Unidades de Ejecución de suelo urbano denominadas UE.1, UE.5, UE.6 y UE.7 hasta tanto no se especifique la tipología de los equipamientos grafiados.

Corregir el art. 6.5.3 en los términos expresados en el informe.

Establecer unas condiciones específicas de edificación para las instalaciones hoteleras.

En todo caso, una vez aprobado el documento, deberán presentarse dos ejemplares de un texto refundido.

Octavo. Con fecha 10 de junio de 2002, y a la vista del documento denominado «Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU» de la Revisión de las NNSS de Ojen, la Delegación Provincial de Medio Ambiente emite informe en el que determina lo siguiente:

1. No se han incluido en el documento de cumplimiento las determinaciones establecidas en el apartado 3.3 «condiciones relativas al suelo no urbanizable» de la Declaración de Impacto Ambiental formulada por esta Delegación el 9-12-99 en lo referente a los sectores A.U.8, A.U.9, A.U.10, A.U.12G completos que deberían ser declarados como no urbanizable, y que mantienen su condición de suelos aptos para urbanizar. Asimismo deberá ser declarada como no urbanizable la parte del sector A.U.1 indicada en los apartados 3.1 y 3.3 que igualmente en el expediente de cumplimiento figura como apta para urbanizar.

2. Las vías pecuarias han sido incorporadas y grafiadas en los planes correspondientes declarándose como suelo No urbanizable de especial protección. Asimismo se han recogido en la normativa los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias.

Noveno. Con fecha 3 de julio de 2002, se emite informe de la Delegación Provincial de Cultura relativo al Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU, en el que se concluye que:

«Se han subsanado las deficiencias y carencias observadas en el documento de aprobación provisional. Igualmente, el Ayuntamiento asume el compromiso de la realización de un Catálogo de elementos protegidos y una carta arqueológica del término municipal, aunque no establece ningún plazo para el cumplimiento de dicho compromiso, estimándose razonable por esta Delegación el plazo de un año para el comienzo de los trabajos ambos documentos.

Con esta consideración y en lo que afecta a las competencias de esta Delegación Provincial, no existe ningún impedimento para la aprobación del documento de cumplimiento.»

Décimo. De conformidad con lo dispuesto en el art.12 del Decreto 77/94 de la Comunidad Autónoma, corresponde a la CPOTU:

10.º Aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de municipios que no sean Centros Subregionales de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Décimo primero El procedimiento para la tramitación de la presente Revisión de NNSS, se adecua a lo dispuesto en el art. 114 de la Ley 1/1997 de 18 de junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana

(Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento, información pública durante un mes y aprobación provisional).

Las Normas contienen la Clasificación del suelo en Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, con las determinaciones de carácter general y las específicas de cada uno. Igualmente constan en el expediente los informes técnicos y jurídicos sobre conveniencia y oportunidad así como certificado de la Secretaria de la Corporación relativo al resultado de la información pública.

Décimo segundo. Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP número 50, de 16/03/99 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

1.º Aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Ojén con las indicaciones del último informe de la Delegación Provincial de Cultura.

2.º Denegar las siguientes determinaciones:

- La Clasificación como Suelo apto para urbanizar de los Sectores AU.1, AU.2, AU.8, AU.9, AU.10 y AU.12G.

- La Clasificación como Suelo urbano de los terrenos situados al sudeste del término municipal los cuales seguirán clasificados como se establecía en las NNSS vigentes hasta ahora, debiendo aportarse las fichas correspondientes para su incorporación al documento de Revisión de las NNSS.

-Las determinaciones del art. 6.5.4 debiendo aplicarse el mismo tal y como aparece redactado en el documento de Revisión de NNSS conocido por la CPOTU en su sesión 4/00.

-Las determinaciones del art. 6.5.5.

3.º Suspender las determinaciones de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano denominadas UE.1, UE.5, UE.6 y UE.7 hasta tanto no se especifique la tipología de los equipamientos grafiados.

Asimismo, deberán corregir el art.6.5.3 en los términos expresados en el informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo e igualmente establecerse unas condiciones específicas de edificación para las instalaciones hoteleras.

4.º Requerir al Ayuntamiento de Ojén para que en el plazo de seis meses presente un texto refundido que contenga todas y cada una de las determinaciones impuestas en el presente acuerdo.

5.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOP, con indicación de que frente al mismo cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de Málaga de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Málaga, 25 de julio de 2002.- El Vicepresidente de la Comisión. Fdo.: Enrique Salvo Tierra

ANEXO II

(NORMAS URBANÍSTICAS)

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1

Del ámbito, aplicación, vigencia y revisión de las normas subsidiarias de Ojén

Art. 1.1.1. Ámbito territorial de las Normas.

Las Normas Subsidiarias de Ojén, tienen por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa su término municipal, clasifican y califican la totalidad de éste, mediante estas Normas Urbanísticas y los correspondientes Planos de Ordenación, definiéndose los elementos fundamentales de la estructura general de territorio y las figuras y sistemas para su desarrollo y ejecución.

El presente documento es de nueva redacción bajo las determinaciones de la Ley Estatal 6/1998 sobre régimen de suelo y valoraciones, y la mantenida en vigor por remisión del artículo único de la ley 1/1997 de 18 de Julio aprobada por la Comunidad Autónoma Andaluza como legislación vigente en ella con carácter urgente y transitorio que es el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, a partir de ahora (TRLR). Se redacta de conformidad con ambas leyes y viene a revisar a las Normas Subsidiarias vigentes desde su aprobación definitiva en 30 de octubre de 1991.

Art. 1.1.2. Contenido de las Normas.

La presente normativa urbanística, juntamente con los otros documentos exigidos por los art. 77, 78 y 80 del TRLR 1/92, integran las Normas Subsidiarias (NNSS) del término municipal de Ojén.

La mención a la «Ley del Suelo», hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse referida al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, derogada por la Ley 6/1998 y mantenida en vigor con carácter transitorio por la Comunidad Autónoma Andaluza por la Ley 1/1997.

Cuando se haga mención a la Ley de ámbito Estatal 6/1998, se anotará expresamente.

Art. 1.1.3. Carácter vinculante de este documento.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en estas normas.

La obligatoriedad de la observancia de las NNSS comportará las limitaciones que establece el artículo 134 de la Ley del Suelo.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de este documento, podrán autorizarse sobre los terrenos usos u obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y la autorización aceptada por el propietario. Deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Las unidades correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, anexo a este documento, quedan incorporadas a las presentes NN.SS., por lo que se llevarán a cabo por parte del Ayuntamiento las actuaciones y todas aquellas labores de inspección y control que aseguren el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 1.1.4. Vigencia y Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. Las NN.SS. entrarán en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia de modo indefinido en tanto no se proceda a su revisión.

2. Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión de este documento, las siguientes:

a) Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación o un Plan de Ordenación Territorial, que afecte al término municipal de Ojén y en la medida en que las normas resulten alteradas por éstos.

b) La aparición de circunstancias sobrevenidas, no previstas por este documento, de carácter demográfico, económico o infraestructural, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

c) Cuando no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, y en consecuencia, se dificulten o imposibiliten la consecución de sus objetivos.

d) Por el agotamiento de su capacidad reguladora del proceso de desarrollo urbano.

Art. 1.1.5. La modificación de las previsiones del documento de las normas.

En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos de las normas. Esta alteración que revestirá la forma de modificación de elementos, se sujetará a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación de este documento.

Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores estándares de equipamientos y áreas libres en proporción al aumento de la densidad de población.

La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación. A tal efecto el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos fundamentales de la estructura general de este documento que se modifica.

Art. 1.1.6. Criterios de interpretación de la normativa.

La normativa se interpretará en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el documento se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, sectores de suelo apto para urbanizar, son aproximativos, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/5.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones de este documento podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.

Art. 1.1.7. Código de identificación de planos.

Los planos que integran este documento son los que a continuación se expresan, con el título y código de identificación que igualmente se especifica.

PLANO	TITULO	ESCALA
INFORMACIÓN		
1.1.	Situación y emplazamiento	(1/25.000)
2.1.	Delimitación del Término Municipal	(1/25.000)
3.1.	Vegetación	(1/25.000)
4.1.	Hidrología	(1/25.000)

PLANO	TITULO	ESCALA
5.1.	Litología	(1/25.000)
6.1.	Paisaje	(1/25.000)
7.1.	Pendientes	(1/25.000)
8.1.	Vías pecuarias	(1/25.000)
9.1.	Afecciones	(1/25.000)
10.1.	Infraestructuras existentes en el casco	(1/1.000)
ORDENACIÓN		
1.	Sistemas generales	(1/25.000)
2.	Clasificación del suelo	
2.1.	Clasificación del suelo	(1/25.000)
2.2.	Sector Norte: AU-1, AU-2, AU-3 y Urbano (hotel)	(1/5.000)
2.3.	Zona casco: Urbano	(1/2.000)
2.4.	Casco: AU-5 (Apto para urbanizar)	(1/2.000)
2.5.	Sector Sur: AU-6, Au-7, AUI-1 y AUI-2	(1/5.000)
2.6.	Sector Sureste: AU-8, AU-9, AU-10 y AU-12G (Apto para urbanizar)	(1/5.000)
3.	Calificación del suelo	
3.1.	Casco	(1/2.000)
3.2.1.	Sector Sureste: Urbano	(1/5.000)
3.2.2.	Sector Sureste: Urbano	(1/2.000)
3.2.3.	Sector Sureste: Urbano	(1/2.000)
3.2.4.	Sector Sureste: Urbano	(1/2.000)
3.2.5.	Sector Sureste: Urbano	(1/2.000)
4.	Gestión del suelo	
4.1.	Gestión del suelo	(1/25.000)
4.2.	Gestión (Zona Norte)	(1/5.000)
4.3.	Gestión (Zona Casco)	(1/2.000)
4.4.	Gestión (Zona Casco: AU-5 (Apto para urbanizar))	(1/2.000)
4.5.	Gestión (Zona Sur)	(1/5.000)
4.6.	Gestión (Zona Sureste)	(1/5.000)
5.	Clasificación del suelo no urbanizable	(1/25.000)
6.1.	Alineaciones Casco Hoja 1	(1/1.000)
6.2.	Alineaciones Casco Hoja 2	(1/1.000)
7.	Modificación Plan Especial del Medio Físico	(1/25.000)

Capítulo 2

Del desarrollo de las Normas

Art. 1.2.1. Competencia.

El desarrollo de la normativa a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Ojén directamente o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones de este documento redactando planes y proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento de Ojén facilitará a las corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

Art. 1.2.2. Suelo urbano.

En Suelo urbano, serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, en cumplimiento de las determinaciones que la Ley del Suelo preceptúa.

Art. 1.2.3. Suelo apto para urbanizar.

El suelo apto para urbanizar se desarrollará necesariamente mediante planes parciales. Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en el art. 1.1.3 de estas normas y 136 de la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente plan parcial.

El ámbito territorial de los planes parciales deberá coincidir con el sector delimitado por el documento.

Art. 1.2.4. Suelo no urbanizable.

Las determinaciones de este documento en suelo no urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse planes especiales con la finalidad prevista en la Ley del Suelo y la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Este tipo de suelo está sometido a las limitaciones del artículo 16 de la Ley del Suelo.

Art. 1.2.5. Desarrollo de los sistemas.

1. Las determinaciones de este documento sobre sistemas podrán desarrollarse mediante la formulación de los planes parciales del sector o sectores con el que estuvieren relacionados o incluidos.

Los sistemas también podrán ser objeto de planes especiales que tendrán por finalidad no sólo la regulación pormenorizada de dichos sistemas, sino también el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 84 y 142.5 de la Ley del Suelo, y art. 5.2 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2. El Planeamiento Especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los siguientes sistemas:

1. Sistema General Viario.
2. Sistema General de Espacios Libres.
3. Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
4. Sistemas técnicos. Protecciones y servidumbres.

Art. 1.2.6. Planes Parciales.

1. El desarrollo de las previsiones de este documento sobre Suelo Apto para Urbanizar se realizarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 83 de la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias y además como mínimo las siguientes:

a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de acuerdo con la ponderación fijada por el documento para la zona en que se encuentre, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

b) Los Planes Parciales podrán redactar sus propias ordenanzas adaptando como referencias las establecidas en estas Normas para suelo urbano.

No obstante las ordenanzas deberán respetar las condiciones establecidas en las fichas de desarrollo de cada sector.

c) Delimitación de polígono ó polígonos y sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser no obstante modificadas mediante el procedimiento previsto en el artículo 155 de la Ley del Suelo.

d) Para determinados sectores del Suelo Apto para Urbanizar las Normas prevén la ordenación viaria secundaria e incluso la localización de ciertas piezas del equipamiento local. Por el carácter indicativo que este documento confiere a tales determinaciones, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales. En todo caso, las vías primarias representadas en los planos

de este documento son de carácter vinculante, así como otros equipamientos que así lo expresen en su correspondiente ficha.

3. Los Planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 83 de la Ley del Suelo y referidos del artículo 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el art. 64 del citado Reglamento.

5. Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Art. 1.2.7. Estudios de Detalle.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones de este documento sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Art. 1.2.8. Proyectos de Urbanización.

Para el desarrollo de los polígonos establecidos en los Planes Parciales y de las Unidades de Ejecución dotándolos de la infraestructura necesaria, se redactarán y ejecutarán los correspondientes Proyectos de Urbanización según lo establecido en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 1.2.9. Planes Especiales de Protección y Catálogos.

1. En desarrollo de las previsiones de este documento y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico y paisajístico del término municipal de Ojén, podrán formularse Planes especiales de protección con el alcance y contenido que señalan los artículo 86 y siguientes de la Ley del Suelo.

2. Los Planes Especiales que en aplicación de este precepto se formulen para la protección y conservación del patrimonio, establecerán pormenorizadamente los usos y obras que pueden implantarse y realizarse en tales espacios individualmente consideradas de conformidad con las cautelas y determinaciones que el órgano competente dictamine.

Capítulo 3

De la ejecución de las Normas

Art. 1.3.1. Competencia. Equidistribución y deberes legales.

La ejecución del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Ojén que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o a través de órgano especial o de sociedades mercantiles tal y como regulan los artículos 141 y 147 de la Ley del Suelo. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones del Estado en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la ley

La ejecución de este documento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que a costear y, en su caso a ejecutar la urbanización.

Se requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Art. 1.3.2. Ejecución del Suelo Urbano.

La ejecución de las determinaciones de este documento en Suelo Urbano se llevará a cabo por medio de las siguientes operaciones:

1. Allí donde la ordenación del suelo estuviera lo suficientemente detallada como para no precisar de un trámite ordenador previo será suficiente la aprobación del planeamiento general; en caso contrario se precisará la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización u otro instrumento de planeamiento.

2. La delimitación y establecimiento de Unidades de Ejecución (UE) se hará de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Pueden ser discontinuas y cuando ni siquiera de esta forma pueda garantizarse el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos podrán excluirse de la delimitación, previa justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinado a dotaciones públicas de carácter local, cuyos titulares quedarán sujetos al régimen de las actuaciones asistemáticas.

El sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de este documento contenidos en la Unidad de Ejecución será el de compensación, expropiación, o cooperación mediante proyecto de reparcelación o compensación según los casos. Se decretará caso de considerarse oportuno, para el aseguramiento de la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento la suspensión del procedimiento de concesión de licencias de edificación y parcelación con arreglo a lo establecido en los artículos 165.2 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La formación de Planes Especiales de Protección y de Mejora del Medio Urbano.

4. La formulación de Proyectos de Urbanización para la ejecución de la ordenación y previsiones de este documento.

Art. 1.3.3. La ejecución del Suelo Apto para Urbanizar.

1. En primer lugar mediante la formulación de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, sin cuya existencia el Suelo Apto para Urbanizar estará sujeto a las limitaciones del artículo 136 de la Ley del Suelo y 1.2.3 de las presentes normas urbanísticas.

2. La ejecución de los mismos se realizará por Polígono o polígonos completos, determinados éstos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante el cauce expresado en los artículos 145 y 146 de la Ley del Suelo.

3. La ejecución de los polígonos ó polígono se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley a elección de la Administración actuante.

Art. 1.3.4. La ejecución del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de este documento en el Suelo no Urbanizable, en orden a su ejecución, son de aplicación directa. Se exceptúa de esta regla la ejecución de aquellos sistemas generales que por las necesidades de precisión lo hagan oportuno, o cuando el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo requieran la formulación de Planes Especiales a tal objeto.

Capítulo 4

De los actos de intervención en la actividad de los particulares

Art. 1.4.1. Actos sujetos a licencia. Deber y plazo de solicitud.

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, obras menores, modificación de estructura o aspecto exterior de las 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, la limpieza, entresaca y tala de especies arbóreas, reseñadas en el artículo núm. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este documento, incluso en las Zonas de Dominio Público y Sistemas y en general, en todo el correspondiente término municipal, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 1.4.2. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley del Suelo y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.4.3. Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones del presente documento y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo. Toda denegación deberá ser motivada.

Además, el otorgamiento de licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendios, así como las Ordenanzas que, en desarrollo del documento, se aprueben en su día.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente documento. Sin perjuicio de su carácter reglado, el Ayuntamiento podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de las mismas si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Art. 1.4.4. Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. En la misma se entenderá incluida las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas e higiénicas o de otra naturaleza previstas en las Normas.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración concedente en demanda de información aclaratoria que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia. Fijándose los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Art. 1.4.5. Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente en el expediente instruido al efecto según lo dispuesto por el artículo 35 del TRLS.

En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, no se podrá conceder prórroga, debiendo el interesado formular nueva solicitud de licencia. En el supuesto de interrupción de las obras y actividades, con

carácter excepcional y por una sola vez, se podrá otorgar una prórroga cuando se justifique en debida forma que la interrupción obedeció a motivos de fuerza mayor.

También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

En todos los casos la caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término, se declare expresamente producida aquella.

En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo se iniciará a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de la licencia. En el supuesto de interrupción de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la suspensión o paralización de las obras o actividades.

Art. 1.4.6. Plazos y suspensión del cómputo.

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en la legislación de Régimen Local así como en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El cómputo de los plazos para la concesión de licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para que complete datos o aporte documentos.

b) Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento hasta que el interesado subsane deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución.

d) Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo al pago de los mismos.

Art. 1.4.7. Deficiencias subsanables e insubsanables.

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando a resultados del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) No haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

c) No respetar las determinaciones de este documento formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías, ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquiera otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

d) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos, cuando sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

e) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, decreto de accesibilidad, decreto de seguridad y salud, etc...

3. Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado

para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Art. 1.4.8. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 1.4.9. Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del DNI del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación y superficie de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

e) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o dependencias que con tal carácter se hayan habilitado por el Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según el tipo de licencia se determinan en los artículos siguientes.

Art. 1.4.10. Licencia de parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará el proyecto de parcelación que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos por duplicado:

a) Memoria en la que se haga referencia al documento que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

d) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a la misma escala, con expresión de denominación de las parcelas, linderos y superficies resultantes.

Art. 1.4.11. Licencias de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.

c) Proyecto de obras redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, por triplicado.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Pavimentación.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el documento de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico a escala no menor a 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

h) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

i) Se incluirán en los pliegos técnicos de las obras a realizar en los suelos que así lo requieran la obligatoriedad de la protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su la recogida previa de los nidos, así como las condiciones de protección de las especies de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo pueden verse afectados en su hábitat y zonas de reproducción.

Art. 1.4.12. Licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmante o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Asimismo, se incluirán en los pliegos técnicos de las obras, en los suelos que así lo requieran, la obligatoriedad de la protección de la avifauna la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su caso la recogida previa de los nidos; así como las condiciones de protección de las especies de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo puedan verse afectadas en su hábitat y zonas de reproducción, así como cualquier otra limitación impuesta desde la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

f) Comunicación de la aceptación del técnico competente designado como director de las obras.

Art. 1.4.13. Solicitud de licencia de obras.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.

b) Cédula urbanística, si estuviere implantada.

c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d) Proyecto redactado por técnico competente, visado por el Colegio Oficial Profesional correspondiente y por triplicado.

e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

f) Título de propiedad, en los casos en que expresamente lo determine el Ayuntamiento.

2. El proyecto al que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:

- Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar o terreno con indicación de su situación, forma, superficie, topografía, vegetación y construcciones existentes, así como de los servicios urbanísticos de que dispone.

- Memoria urbanística en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación contenidas en las presentes Normas.

- Memoria descriptiva de la edificación con expresión de la solución adoptada, superficies útiles y construidas según usos.

- Memoria constructiva y de calidades.

b) Planos de emplazamiento a escala 1/2000 y 1/500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales y el vallado de obras. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando el número de plantas de sus diferentes partes.

c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa comprensión, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e) Pliegos de prescripciones técnicas y económico-facultativas de las obras.

f) Anexos con justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones y normativas de obligado cumplimiento:

- Normas sobre prevención de incendios.

- Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

- Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.

- Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.
- Normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- g) Presupuesto y mediciones de las obras valoradas a realizar en el proyecto.

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

4. En las zonas de «Protección y Vigilancia Arqueológica», la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del Título II de estas Normas.

5. Se incluirán en los pliegos técnicos de las obras a realizar en los suelos que así lo requieran la obligatoriedad de la protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su la recogida previa de los nidos, así como las condiciones de protección de las especies de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo pueden verse afectados en su hábitat y zonas de reproducción.

Art. 1.4.14. Licencia de modificación de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, con indicación de sí el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente, como uso compatible con el dominante.

En caso de no ser así, el cambio de uso podrá ser aprobado mediante una modificación de las Normas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa comprensión.

d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 1.4.15. Licencia de demolición.

- La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones situadas en suelo urbano o urbanizable, se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico competente designado para la dirección de las obras.

Si la demolición se produjera para ejecutar un proyecto de obra nueva, la tramitación de las licencias podrá hacerse de forma conjunta.

Art. 1.4.16. Licencia de 1.ª Ocupación.

Con la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de edificios, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Certificado final de obras y documentación gráfica correspondiente, suscrita por técnico competente.

b) Fotocopia de la Licencia de Obras.

c) Fotografía de la fachada.

d) Impreso de alta de la edificación en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Art. 1.4.17. Licencia de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por técnico competente.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Art. 1.4.18. Licencia de obras menores.

Tendrá la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta (1).
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura (1).
- Reparación de cubiertas y azoteas que no afecten al armazón o estructura de los mismos (1).
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales (1).
- Construcción de pozos y fosas sépticas (2).
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares con actuaciones puntuales de una edificación (2).
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes (1).
- Construcción o modificación de escaparates (1).
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras mayores (2).
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros no afectos a obras de urbanización o edificación (2).
- Construcción de vallas (1).
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio (1).
- Construcción de piscinas dentro de una parcela privada (2).

En los casos señalados con (1) las obras precisarán de planos informativos firmados por técnico competente.

Los señalados con (2) precisarán de Proyecto Técnico y Dirección de Obra de técnico competente.

Art. 1.4.19. Licencia de apertura: Calificación de actividades.

1. Se consideran inocuas sin perjuicio de las incluidas en la Ordenanza Municipal correspondiente y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se consideran sin perjuicio de las incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 297/1995 calificadas las actividades siguientes:

a) Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que estas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.

b) Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas: Las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

3. Las categorías de las diversas industrias así como las compatibilidades de uso y los límites máximos en cada situación, son reguladas por la Normativa de las NNSS de Ojén en el capítulo 3 del título II y podrán ser desarrolladas mediante una ordenanza especial.

4. Todas las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por el Título II y los Anexos primero, segundo y tercero de la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental, así como lo reglamentado en el Decreto 74/1996 del Reglamento de la Calidad del Aire.

Art. 1.4.20. Licencia de apertura: Documentación.

1. Para las actividades inocuas se precisará:

a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1/2.000, copia del plano oficial visado y declaración de la potencia en motores a instalar.

c) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente.

d) Fotocopia del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

2. Para las actividades calificadas se precisará:

a) Los documentos a que se refieren las letras a, b y c del punto 1, del presente artículo.

b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa comprensión del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

3. Las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

- Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental.

- Decreto 297/1995, Reglamento de Calificación Ambiental.

4. Tanto para las actividades del punto 1, como el 2, se cumplirán las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas D 72/1992.

Art. 1.4.21. Licencia sobre zona de restos arqueológicos.

La condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre zona en donde se hubiera detectado la existencia de restos arqueológicos se regulará de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

- La zona podrá ser edificable, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente e informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- El uso del suelo y edificación en esta zona estará sujeto a licencia y además previa a la concesión de ésta, a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su evolución. Estos trabajos deberán llevarse a cabo de acuerdo con las directrices de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en el plazo de un mes, a contar desde la notificación a los interesados del acuerdo de concesión de licencia, y previa autorización por parte de la propiedad al acceso del solar debidamente apto para poder realizarse dichos trabajos.

Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería de Cultura y del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, que deberán ser entregados al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes a partir de la finalización de los trabajos de investigación (dos meses máximo en total desde la fecha de la concesión de licencia), acordará la ratificación de la licencia o excepcionalmente, en caso singular de importante y demostrado hallazgo arqueológico, la no idoneidad de la misma quedando anulada la licencia en todos sus efectos.

Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que en ejecución de una obra en cualquier punto del término municipal descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente una suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado en el apartado anterior.

Dichos enclaves, serán los contenidos en la zona delimitada en el plano 3.1. «Calificación del Suelo», como zonas de Protección y Vigilancia arqueológica, así como cualquier otros surgidos de futuras prospecciones o de hallazgos casuales que deberán incorporarse a estas NN.SS. siéndoles de inmediata aplicación esta Normativa, con el propósito de facilitar su protección.

Capítulo 5**Régimen urbanístico de la propiedad del suelo****Art. 1.5.1. Disposiciones generales.**

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas por el planeamiento, no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la ley define.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico se producirán en los términos fijados por las leyes. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establece el presente documento en su clasificación y calificación urbanística.

Art. 1.5.2. Clasificación del Suelo.

1. El territorio ordenado por este documento se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable.

En el plano núm. 2, se refleja la clasificación del suelo.

2. El Suelo Apto para Urbanizar se convertirá en Urbano a través de los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.

Art. 1.5.3. Calificación del Suelo.

1. En atención al destino a que se vincula y por su función en la ordenación del territorio el documento califica el Suelo en sistemas y zonas.

2. Por sistemas se entiende el conjunto de suelos destinados por este documento a objetivos de carácter colectivo e interés general, que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

3. De acuerdo con el programa de urbanización y edificación, el documento califica como zonas los suelos sometidos a un régimen uniforme en los que los particulares, de conformidad con las Normas y sus documentos complementarios, pueden ejercer sus facultades del derecho de propiedad una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria para sistemas. Dentro de cada zona, a su vez pueden existir una o más subzonas, diferenciadas entre sí y respecto a la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación.

4. Las Normas en Suelo Apto para Urbanizar divide el territorio en sectores, que son unidades urbanísticas y geográficas de características homogéneas delimitadas por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicaciones o espacios libres o por elementos naturales, que serán objeto cada uno de ellos, de un Plan Parcial.

5. Para el Suelo no Urbanizable el documento distingue diferentes modalidades en atención al uso y protección al que estén sometidos.

Art. 1.5.4. Facultades urbanísticas de la propiedad.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo se regularán según los arts. 12 a 22 de la Ley 6/98 y se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución, establecen las distintas leyes y las presentes Normas.

TÍTULO II**REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN****Capítulo 1****Regulación de usos**

Art. 2.1.1. Sobre la regulación de los usos.

El documento regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano.

En el Suelo Apto para Urbanizar el documento asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el Suelo no Urbanizable el documento determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

Art. 2.1.2. Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

a) Uso dominante, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.

b) Uso complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio documento, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este.

c) Uso compatible, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

d) Uso prohibido, es aquel que por su incompatibilidad con el uso dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señala.

Con carácter general los usos insalubres, nocivos o peligrosos, son incompatibles con el uso residencial, según se deriva del Decreto 297/1995 de Calificación Ambiental de la Junta de Andalucía. Las actividades molestas se regirán por dicho decreto y se estará a evitar la concentración de ellas, tales como bares o zona de diversión, etc. hasta el punto de conturbar seriamente el uso dominante.

Art. 2.1.3. Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, como queda dicho, el documento regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones de este documento en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

2. En Suelo Apto para Urbanizar, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

3. En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos no contemplados por el documento que resulten claramente perjudiciales e incompatibles con la naturaleza de este tipo de Suelo.

Art. 2.1.4. Usos públicos, privados y colectivos

1. Uso público: el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la Administración que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

2. Uso privado: el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

3. Uso colectivo: son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Art.2.1.5. Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten el desarrollo de acciones previstas en este documento.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 136 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Art. 2.1.6. Usos propuestos, usos existentes y usos fuera de ordenación.

Los usos que este documento asigna a las diferentes zonas del territorio, cualquiera que fuese su clasificación, se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar tendrá que respetar los usos propuestos por las Normas.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de este documento, tienen la calificación de usos existentes. Estos usos podrán mantenerse siempre que resulten compatibles con los propuestos; en otro caso quedan en situación de fuera de ordenación.

Los usos fuera de ordenación podrán alcanzar la situación de compatible, mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes, de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúen dentro de los límites permitidos por las presentes Normas. Los que no puedan ser corregidos quedan sujetos al régimen señalado en el artículo 137 de la Ley del Suelo; por ello no podrán realizarse en los edificios que los albergan obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Art. 2.1.7. Clases de usos.

A los efectos del presente documento los usos se clasifican según su función en:

1. Uso de vivienda, que comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: Es el edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2. Uso de oficinas, los espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se pueden distinguir entre edificio exclusivo de oficina o uso no exclusivo.

3. Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc.

4. Uso de industria, los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

a) Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

b) Conservación, guarda, y distribución al por mayor.

c) Agencias de transporte.

d) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones de servicios y carburantes, gasolineras, etc.

e) Industrias de materiales para la construcción.

f) Y en general, todas aquellas actividades que suponen la manipulación, elaboración de productos o prestación de servicios, que requieren de utillaje pesado.

En todas ellas, se distinguirá entre la actividad productiva, propia de este uso, y la actividad de comercialización de los productos, definida en el apartado anterior, ambos tipos de actividad son expresamente diferenciados en la calificación establecida por estas Normas.

5. Uso hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartoteles, y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

6. Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.

7. Uso de alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, de estudiantes, centros de rehabilitación, así como las instalaciones anejas complementarias.

8. Uso de ocio y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

9. Uso de asistencia sanitaria, comprende los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, sanatorios, centros geriátricos, etc.

10. Uso educativo, comprende el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, centros de investigación, etc.

11. Uso cultural-religioso, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

12. Uso de funciones públicas, usos ligados a instituciones, a actividades de la Administración en general o a los cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios de la Defensa.

13. Uso de zonas verdes, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo, y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

14. Uso deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física.

15. Uso de viario, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento. También se incluyen los espacios urbanizados de uso peatonal como plazas, paseos o carriles especializados.

16. Uso de aparcamiento, los espacios libres o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor, bien sea como uso ligado a vivienda, edificios independientes, o en el subsuelo, bajo el espacio público.

17. Uso agrícola, forestal o pecuario, comprende los espacios destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

18. Uso extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos, y movimientos de tierras.

19. Uso de cementerios, tanatorios, crematorios, etc.

20. Uso de campings y albergues.

21. Usos recreativos tales como parques de atracciones, clubs de campo, instalaciones deportivas al aire libre.

Art. 2.1.8. Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

INDICACIÓN DEL PLANO	USOS QUE INCLUYE (Art. 2.1.7.)
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES S.E.L.	Zonas verdes Deportivo Áreas de protección especial
EQUIPAMIENTOS EQ	Deportivo Recreativo Educativo Asistencia sanitaria Cultural y Religioso Funciones públicas Alojamiento comunitario Cementerio Ocio
VIARIO S.V.	Viario Aparcamiento Paseos, senderos y plazas
SISTEMAS TÉCNICOS S.T.	Infraestructuras y servicios básicos Usos institucionales

Capítulo 2

Regulación del uso de vivienda

Art. 2.2.1. Definiciones.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

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

Art. 2.2.2. Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Art. 2.2.3. Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 18 m² para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m².

Se exceptúan los apartamentos turísticos tipo estudio, en los cuales el salón-comedor podrá integrarse con el dormitorio, en una superficie mínima conjunta de 14 m².

2. Cocina: Para viviendas de menos de tres dormitorios: 5 m²; para viviendas de más de tres dormitorios: 7 m².

En apartamentos de tipo turístico de un dormitorio o estudios de una sola estancia vividera, podrá disponerse de una cocina compacta, integrada en la estancia, para la que no se fijan medidas mínimas.

3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m² /vivienda. Se exceptúan los apartamentos o estudios mencionados en el apartado 2 anterior.

4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples.

5. Baño: 3 m² .

6. Aseo o retrete: 1.10 m² .

Art. 2.2.4. Condiciones de distribución de las dependencias.

1) Las viviendas de dos o más dormitorios dispondrán obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor ambas dependencias habrán de quedar separadas con una doble puerta.

2) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, siempre que al menos uno de ellos cumpla con la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

3) En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

4) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Art. 2.2.5. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varias viviendas tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB + 2 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior al m² .

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm, y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares, donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 0,90 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.

Capítulo 3

Regulación del uso industrial

Art. 2.3.1. Regulación del uso.

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

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

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

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria en el caso de la primera categoría y en las condiciones menos favorables del ambiente exterior, en las restantes. Se entiende como período nocturno, el comprendido entre las 22 h y las 8 h de la mañana.

5. Se cumplirán las prescripciones del Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de Febrero en materia de calidad del aire, ruidos, vibraciones; y la ordenanza de 23 de Febrero de 1996, sobre medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Art. 2.3.2. Clasificación.

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

Se entiende por actividad industrial, toda actividad que permite la producción, transformación o incluso manipulación y almacenaje de bienes, y por tanto están agrupados bajo esta denominación todas las actividades del artículo 2.1.7. que se definen bajo el epígrafe 4, así como todas aquellas actividades que no pudiendo agruparse de forma explícita en algunas de las funciones reguladas, puedan considerarse perjudiciales y por tanto incompatibles, con un entorno determinado.

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

1.^a Categoría. Industrias compatibles con la vivienda, que se puedan desarrollar en edificios, destinados propiamente al uso de vivienda.

2.^a Categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial, que se puedan desarrollar en edificaciones anexas a las residenciales.

3.^a Categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica, desarrolladas en polígonos específicos.

4.^a Categoría. Industrias incompatibles con el medio residencial urbano.

Art. 2.3.3. Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia reducida que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA) en períodos diurnos y 35 en períodos nocturnos, ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades «molestas» para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

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

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, Industrias transformadoras de materia prima que a la vez comercializan sus productos, panaderías, talleres de confección y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta Categoría y sin suponer una superficie útil edificada de más 200 m².

Art. 2.3.4. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con predominio de uso residencial. Sin perjuicio de que la ordenanza municipal correspondiente pueda establecer valores máximos inferiores, el nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 55 decibelios a nivel de ambiente exterior.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al

difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son «nocivas» aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen una superficie útil edificada de 200 m².

Las estaciones de servicio y carburante, se considerarán industrias de segunda categoría, independientemente de su superficie edificada o ocupada.

Art. 2.3.5. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

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

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 65 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Art. 2.3.6. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 297/1995 de Calificación Ambiental de la Junta de Andalucía, se consideran incompatibles con el medio urbano.

Art. 2.3.7. Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 297/1995, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico. Se tendrá en cuenta asimismo la NBE-CPI-96 que establece restricciones adicionales y la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, deberá aprobar Ordenanzas reguladoras sobre protección del medio ambiente contra la de ruidos y vibraciones adaptándose a lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, así como las ordenanzas municipales de limpieza, incluyendo la gestión y tratamiento de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Residuos, Decreto 283/1995, que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las actividades, las situaciones en que estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Las instalaciones deberán cumplir las medidas de prevención ambiental determinadas por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

- Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 297/1995, Reglamento de Calificación Ambiental.

Art. 2.3.8. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros

especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

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

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

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

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

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en las tablas núms. 1 y 2 del Anexo III del Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996.

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

La vibración no podrá superar los límites fijados en el Anexo III, tabla 3 gráfico L del Reglamento de Calidad del aire, Decreto 74/1996.

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

f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala

de Micro Ringlemann excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza. Deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40kg/hora.

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

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

Se cumplirán las prescripciones del Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, en materia de calidad del aire, ruidos y vibraciones; y la Orden de 23 de Febrero de 1996, sobre medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Art. 2.3.9. Contaminación y vertidos.

Art. 2.3.9.1. Vertidos líquidos a la red de saneamiento y otros.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Se considerarán como no contaminantes, aquellas cuyos vertidos no originen contaminaciones medias diarias en la red, superiores a las siguientes:

- Caudal punta en una hora: menor que el 33 % del caudal máximo diario.
- Temperatura máxima: 40°C.
- D.B.O. 5: <1000 mg/l.
- DQO/DBO: <3.
- Sólidos en suspensión: <1000mg/l.
- Sólidos sedimentables: 20 mg/l.
- Aceites y grasas: 100mg/l.
- PH: 6 a 9,5.
- CN: 0,1 mg/l.
- Fe: 5 a 10 mg/l.
- Cr total: 1 a 3 mg/l.
- Cr hexavalente: 0,5 a 1 mg/l.
- Cu: 1 mg/l.
- Cd: 0,2 mg/l.
- Ni: 2 mg/l.
- Zn: 2 a 10 mg/l.
- Hg: 0,01 mg/l.
- Fenoles: 10 mg/l.
- SO4: 1,500 mg/l.
- S: 2 mg/l.
- Disolventes: 0.
- Total metales: 10 a 20.

En cuanto a los posibles vertidos líquidos a las zonas de servidumbre de protección de acuíferos o aguas subterráneas, se limitarán dentro de lo establecido en el Decreto 234/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de este tipo de autorizaciones de vertidos.

Art. 2.3.9.2. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas se limitarán dentro de lo establecido en el Reglamento de instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria e Instrucciones Técnicas Complementarias (R.D. 1618/1980), y el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y su Reglamento (R.D. 833 de Febrero de 1975). Con todo, y aún cumpliendo lo establecido en dichas reglamentaciones o en otras pertinentes, las instalaciones sitas en el Parque industrial no emitirán humos visibles, con un índice opacímetro máximo autorizado de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach. La temperatura máxima de las emisiones gaseosas ser inferior 250°C.

Se cumplirán las prescripciones establecidas en el Reglamento de Calidad del Aire, Decreto 74/1996.

Art. 2.3.9.3. Radiaciones ionizantes.

Las radiaciones ionizantes producidas por el funcionamiento de instalaciones y las actividades que den lugar a emisiones de partículas ionizantes, tales como neutrones, o emisiones de ondas electromagnéticas capaces de producir ionización, tales como los rayos X, etc., estarán limitadas a lo establecido en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 12 Ag. 82, modificado por R.D. 1753/87).

Las actividades o instalaciones, así como el transporte de entrada y salida de elementos susceptibles de crear estas radiaciones no modificarán el área exterior de su condición de «Área de Acceso no Limitado», por lo que nunca podrá apreciarse una medida superior a los 0,5 milirems/año.

Art. 2.3.9.4. Residuos sólidos industriales.

Se deberán separar los residuos inocuos de los tóxicos y/o concentrados. Solamente los inocuos podrán ser depositados para que sean retirados por el servicio de basuras o enviados a vertederos que no cuenten con un control especial, o, si fueran líquidos, incorporados a la red de evacuación, con las limitaciones establecidas en el artículo 69.1.

Estos residuos tóxicos y/o concentrados, en tanto sean retirados por empresas, organismos o instituciones especializadas que están autorizadas para el reciclaje o vertido de dichas materias, las almacenarán en cubetas o piscinas impermeables y cubiertas, construidas con materiales resistentes a dichos agentes y estarán protegidas tanto de las aguas de escorrentía como de las lluvias, de modo que no produzcan lixiviados, ni emanaciones gaseosas.

La empresa, organismo o institución responsable, llevar un control de la producción de los residuos tóxicos y/o concentrados, del almacenamiento y de su envío al exterior para su reprocesamiento o vertido controlado. En cualquier caso no se admitirán almacenamientos indefinidos de tales residuos en el interior de la finca.

En materia de residuos, se seguirá lo regulado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y en el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 281/1995, de 21 de Noviembre.

Art. 2.3.9.5. Residuos tóxicos y peligrosos.

Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo del Plan deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/88 que aprueba el reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos; Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados).

Respecto a ordenanzas en materia medioambiental, el Ayuntamiento adoptará las ordenanzas tipo contempladas en el decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, debiendo considerar la posibilidad de elaborar una Ordenanza propia. Esta consideración se hace extensiva a otros aspectos medioambientales de competencia municipal.

Capítulo 4**Regulación del uso de aparcamiento****Art. 2.4.1. Definición.**

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, así como las áreas del subsuelo no clasificadas como sistemas y destinadas específicamente a estacionamiento de vehículos.

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

Art. 2.4.2. Reserva de espacios para aparcamientos.

1. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

2. a) En particular, los Planes Parciales, en Suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, incrementados en un 20% que obligatoriamente se dispondrán en las calles con el carácter de públicos.

b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las regulaciones anteriormente dichas, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos. Se establece asimismo un incremento del 20% del número de plazas obligatorias en el viario público.

c) Cuando las Fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Apto para Urbanizar establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán estas obligatorias.

3. Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos.

a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se podrá descontar. Toda fracción superior a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.

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

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

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

e) Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones

de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

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

Art. 2.4.3. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, en los que, de acuerdo con su ordenanza, deban llevar aparejados el uso de aparcamientos, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas: Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m². Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- En las obras de restauración o rehabilitación de un edificio existente.
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.
- Cuando el solar tenga una superficie inferior a 100 m².

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos con las mismas excepciones que los del apartado a) anterior.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de garaje por cada local independiente con un mínimo de una plaza cada 100 m², de superficie útil.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

f) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 4 y 5 estrellas: una plaza por cada 2 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 2 estrellas o menos: una plaza por cada 4 habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

i) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el artículo 2.4.2.2.b) de estas Normas.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior para Suelo Urbano sobre previsiones mínimas de plazas de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Art. 2.4.4. Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30 m² por vehículo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 2.4.5. Características de la construcción.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente de 3 cm, como mínimo de grosor.

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

3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos.

4. No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 2.4.6. Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 2.4.7. Accesos.

1. Los accesos tendrán una altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3 m, excepto en los accesos a garajes individuales en viviendas unifamiliares cuyo ancho podrá ser < 3 m.

2. Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un sólo acceso de 5 m de anchura mínima; si lo es a 1.000 m² podrá ser de 3 m de ancho mínimo.

3. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

Art. 2.4.8. Rampas.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

En viviendas unifamiliares con accesos individuales a cada garaje, se permitirá que la pendiente máxima en los cuatro primeros metros sea del 10%.

3. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m tendrán una anchura suficiente, mínimo 5 m, para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

4. Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m y altura de 0,15 m sobre la calzada.

Art. 2.4.9. Ventilación.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local, cuando estas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada. La superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación directa al exterior, o bien mediante un patio cuya superficie vendrá determinada por lo dispuesto en el anterior párrafo 1.

Art. 2.4.10. Licencias.

Están sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos de uso público –no exclusivo del correspondiente a las viviendas– está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de estas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m² e igualmente los excepcionados tendrán que cumplimentar la norma básica contra incendios CPI-96 y las ordenanzas municipales.

Art. 2.4.11. Ordenanzas de aparcamiento.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este documento Ordenanzas de Aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en este Capítulo sobre condiciones de construcción distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de aparcamiento, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

Capítulo 5**Regulación de caminos****Art. 2.5.1. Definición y régimen.**

Las vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus

pavimentos los son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

Art. 2.5.2. Licencia.

1. De conformidad con el artículo 1.4.1. de estas Normas, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el documento en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración. por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo, no siendo su ancho menor de 6,00 metros.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedare suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

3. La apertura de nuevos caminos estará sujeta a tramitación de Informe Ambiental, según el Decreto 153/1996, debiendo aportarse para su solicitud la Documentación Ambiental especificada en el artículo 15 del citado Decreto.

Capítulo 6

Regulación específica del uso extractivo, abancalamiento o transformación de la orografía

Art. 2.6.1. Definición.

Se considerarán sujetos a esta regulación, aquellos procesos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o en general movimientos de tierras para abancalamientos o modificación del terreno natural. Estas actividades tienen carácter temporal y provisional y no pueden llevarse a cabo en los Suelos clasificados como Urbano y Urbanizable por las Normas, salvo que se amparen en un proyecto de edificación o urbanización que deberá ser tramitado de forma simultánea o previa a la solicitud de este tipo de licencias. En el resto de los suelos al tener carácter definitivo, deberán estar amparadas en un estudio que acompaña la solicitud de licencia, de acuerdo con el contenido establecido en el artículo siguiente, y deberán ser compatibles con la categoría del suelo en el que se plantea.

Art. 2.6.2. Requisitos para la obtención de la licencia.

«Las extracciones a cielo abierto cuyas características estén comprendidas en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994, se someterán, previamente a la obtención de la licencia a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental según la citada Ley y el Reglamento 292/1995». Además deberán tener Plan de Restauración aprobado, según se especifica en el Decreto 292/1982, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas a ciclo abierto.

Las actividades de movimiento de tierras de cualquier clase, están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El respeto del paisaje.

b) Vegetación.

c) El mantenimiento de las características hidráulicas y ambientales de las corrientes de agua superficiales o subterráneas, caso de que se vean afectados, deberán adoptarse las medidas correctoras que serán incluidas en el proyecto, como condicionantes a la que está vigente el otorgamiento de la licencia.

00293198

Art. 2.6.3. Documentación de la solicitud de licencias.

La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la actividad y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.
- c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.
- d) Descripción de las operaciones de modificación con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.
- e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención a las corrientes de agua.
- f) Compromiso de peticionario de licencia de restitución paisajística y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.
- g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

Capítulo 7

Medidas singulares de protección del paisaje y medio ambiente

Art. 2.7.1. Definición.

Con la denominación de medidas singulares de protección, se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Normas, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

Como garantía del desarrollo ambiental del Planeamiento, así como de los sistemas reflejados en estas NN.SS., se incorporan los siguientes documentos anexos:

Anejo 1: Estudio de impacto ambiental.

Anejo 2: Justificación de la adecuación de las NN.SS. al PEPMF de la provincia de Málaga.

Art. 2.7.2. Regulación sobre la publicidad en carreteras.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal sin perjuicio de la intervención y competencia de otras instancias administrativas.

Art. 2.7.3. Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.

Art. 2.7.4. Solares.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, previendo los medios precisos para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enalado en blanco o color, de tonalidad clara. El muro

deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

A los efectos del apartado 3 del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el Ayuntamiento establecerá un plazo específico para cada zona, a contar desde la aprobación definitiva de este documento, para el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el presente artículo.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

Art. 2.7.5. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

Art. 2.7.6. Instalaciones en la vía pública.

Las instalaciones de terrazas cubiertas sobre espacios públicos solo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice. Dichas instalaciones tendrán un carácter provisional, para lo cual deberán realizarse con cubriciones y elementos constructivos ligeros de manera que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni la continuidad visual de la vía pública.

El Ayuntamiento establecerá el plazo específico para cada zona desde la aprobación definitiva de este documento para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente documento de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

Art. 2.7.7. Protección del paisaje y medio ambiente.

Con carácter general y para todo tipo de suelo, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, además de a lo siguiente:

a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano y del medio natural, con especial protección de las especies vegetales autóctonas y aquellas en peligro de extinción.

Las zonas de protección del arbolado mantendrán su calificación y su régimen jurídico aun en los supuestos de destrucción y desaparición, ya sea por incendio o tala no autorizada, con obligación de su reposición por los propietarios del suelo.

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo, en cualquier tipo de suelo están sometidas a previa licencia municipal.

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

c) Los espacios de almacenaje en aquellos casos que de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos se permite su instalación, no podrán situarse de modo que sean visibles los productos almacenados desde la vía pública; para evitarlo se vallarán con tapia de obra de fábrica y pantallas vegetales protectoras.

Las mismas medidas se aplicarán a aquellas actividades análogas a las indicadas, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

d) En la ejecución de nuevas redes viarias se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes; reponiéndose en aquellos casos en que por necesidades de la obra se hayan perdido o deteriorado.

Los desmontes y terraplenes no deberán alterar el paisaje; para ello se les dará un tratamiento superficial que incluye la repoblación o plantación.

En los tramos de carreteras o caminos que queden fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal; plantándose la vegetación adecuada.

Hablan de cumplirse todas las determinaciones que establece la legislación vigente, en esta materia, sobre todo las siguientes disposiciones:

- Legislación en materia de protección y prevención ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza: la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de 12 de Diciembre de 1995, Reglamento de Informe Ambiental de 30 de abril de 1996, Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de Diciembre de 1995, Reglamento de Residuos de 21 de noviembre de 1995., Reglamento de la Calidad del Aire de 20 de febrero de 1996.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía en la que se establecen determinadas medidas para la protección de los terrenos forestales.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía y la legislación aplicable en materia de protección de yacimientos arqueológicos.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias en la que se establecen medidas para la protección de las mismas.

Art. 2.7.8. Zona de protección de cursos fluviales.

El documento establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección de dominio público, en ambos márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 7,50 metros para los arroyos y cañadas, y de 20 m. para el río Ojén y el río Real.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que esta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los Suelos clasificados de Aptos para Urbanizar y de no Urbanizables.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el documento, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo considere oportuno.

Asimismo, en aquellos casos, en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, y la alteración de la vegetación ribereña.

Será necesario obtener autorización del Organismo de Cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones que se encuentren en la Zona de Policía de cauces según lo

dispuesto en el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril).

La canalización, entubado o construcciones de cualquier tipo, ya sea de carácter definitivo o provisional, en arroyos necesitan autorización previa por parte del Organismo de Cuenca (artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Art. 2.7.9. Protección de los Bienes de Interés Cultural.

En virtud de la Ley 1/91 de protección del Patrimonio Histórico Artístico Andaluz y la Ley 16/1995 de Patrimonio Histórico Español, el Ayuntamiento habrá de redactar un Catálogo de Bienes de Interés cultural que contemple todos los conceptos protegibles de acuerdo con la Ley, tales como edificios, lugares significados, zonas de protección o vigilancia arqueológica, etc., pertenecientes al acervo cultural y patrimonial del municipio.

En dicho catálogo, se establecerán las medidas de protección, que podrán afectar al entorno, así como la regulación cautelar a la que deberán someterse las edificaciones y actividades que puedan causar interferencias o afecciones a este tipo de bienes.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá de concluir la carta Arqueológica de todo el término municipal e incorporarla a las presentes NN.SS.

No obstante las presentes Normas bajo la denominación común de protección de bienes culturales, establecen unas medidas de protección y conservación de bienes de distinta naturaleza, ya enunciados en las anteriores normas e indicados en los planos de Calificación del Suelo Urbano y que son los siguientes:

- Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Encarnación.

Ubicada en la Plaza de Andalucía, esquina Paseo de Ojén. Eregida en 1505 por el Arzobispo de Sevilla don Diego Deza.

Edificación de planta rectangular en nave única y armadura mudéjar de lazo, a la que se le supone fundación como mezquita árabe, en los primeros asentamientos medievales del núcleo de Ojén.

En el siglo XVI, fue quemada y se reconstruyó a su estado actual.

Se establece para ella un nivel de protección integral que obligará a que cualquier obra de mantenimiento sea autorizada y dirigida por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- Eras.

Ubicadas al este del núcleo urbano.

Instalación artificial en forma de mesetas de dos cuerpos, con canalizaciones de trasvase y carga, con pavimentación empedrada y taludes consolidados. En la meseta superior existe un motivo ornamental en piedra y cerrajería de menor antigüedad.

Se establece para ellas una protección ambiental por su singularidad, debiéndose ejecutar en ellas sólo obras de mantenimiento y mejora, quedando todo el ámbito calificado por las presentes Normas como zona verde.

- Antiguo molino de aceite.

Situado al Sureste del núcleo urbano, al final de C/ Charcas.

Instalación de forma poligonal en suelo de fuerte pendiente, con varias edificaciones hoy en desuso. Destinado originalmente a almazara, reúne unas ejecuciones de depósitos en rosario, que posibilitaban el almacenaje por familias. Las edificaciones cubiertas contienen el propio molino y las estancias de almacenaje.

Se establece una protección ambiental por su singularidad, debiéndose ejecutar en ella las obras de mantenimiento y mejora necesarias, previéndose por estas normas dotar de un nuevo uso de equipamiento público que garantizará la conservación y mantenimiento del bien.

- La Fuente de los Chorros.

Se sitúa en el centro del pueblo.

Fue mandada construir por don Pedro Fernández, Alcalde de Ojén en 1905.

Se establece una protección ambiental por su singularidad, debiéndose ejecutar en ellas las obras necesarias para su mantenimiento.

Art. 2.7.10. Zona de protección arqueológica.

Se considera como zona de protección arqueológica, todos aquellos enclaves ubicados en el término municipal, donde existen restos arqueológico conocidos, e indicados en el plano de Calificación del suelo urbano y que a continuación se detallan:

- Castillo de Solís.

Situado en una altiplanicie al noroeste del núcleo urbano con acceso por el Paseo del Castillo

Es el único bien de interés que queda inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural y Patrimonio Histórico español con categoría de monumento.

Se establece una protección arqueológica máxima, que podrá ser eliminada cuando puede ser acreditada la inexistencia de restos arqueológicos y previo informes de la Comisión de Patrimonio y de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En caso de que este entorno deje de estar sometido a protección arqueológica máxima, y previo a los informes pertinentes de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se permitirán en dicho entorno actuaciones urbanísticas a desarrollar mediante la figura de un Plan Especial que contemple una actuación singular y unitaria, no sobrepasando los parámetros urbanísticos de la ordenanza de casco Cs.

En el caso de que la actuación no conlleve la realización de ningún espacio de dominio y uso público seguirá la tramitación y los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su Título 1, para proyectos de nueva planta.

- Entorno del Castillo de Solís.

Se sitúa ampliando el ámbito del Castillo hasta el Arroyo Almadán y la carretera C-337.

Constituye un posible yacimiento arqueológico en las escarpas de la altiplanicie, conteniendo además diversas cuevas naturales y artificiales sobre la formación de toba que lo soporta.

Se establece una protección arqueológica de respeto con vigilancia arqueológica, estando condicionadas las operaciones de desarrollo permitidas por las ordenanzas establecidas en las presentes NN.SS. a la investigación previa con emisión de informe arqueológico negativo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- Cuevas.

Se sitúan al oeste del núcleo urbano en la denominada C/ de las Cuevas.

Constituyen un yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal.

Es recomendable su protección con especial atención a las modificaciones que se puedan producir en los edificios existentes cimentados sobre ellas, por su doble condición de seguridad en las viviendas y de pérdida del elemento protegido

Se establece una protección arqueológica de respeto con vigilancia arqueológica, estando condicionadas las operaciones de desarrollo permitidas por las ordenanzas establecidas en las presentes NN.SS. a la investigación previa con emisión de informe arqueológico negativo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

No obstante, los procesos de urbanización, edificación, y en general cualquier transformación del suelo, estará sometida a lo estipulado en el artículo 1.4.21. de estas Normas.

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Art. 3.1.1. Contenido de este Título.

Los sistemas regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres, e infraestructuras y servicios técnicos.

00293198

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los Sistemas Generales.

Art. 3.1.2. Obtención de sistemas generales.

Los suelos adscritos por las Normas a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante cesión, o bien mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este documento, son de dominio y uso público, así como los previstos de titularidad mixta o privada.

Art. 3.1.3. Obtención de sistemas locales.

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar y de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

También serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos para viales resultantes de las ordenaciones, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.3.2 de estas Normas.

Los suelos comprendidos en los Sistemas Locales aislados en Suelo Urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación, pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales según dispone el artículo 1.3.2 apartado 3 de las presentes Normas.

Art. 3.1.4. Destino de los suelos de sistemas.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el documento expresamente prevea su modificación.

Art. 3.1.5. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

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

Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente, para que la Administración pueda incorporarlos al dominio público a través de los medios legales oportunos.

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

Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos temporalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión.

Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará en el caso de que se carezcan de previsiones a corto o medio plazo. El número de años por el que se ceda temporalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal. es decir: cierre del funcionamiento de las instalaciones, de acuerdo con las cláusulas concesionales.

Art. 3.1.6. Clases.

1. Las Normas según su finalidad prevista, agrupa los Sistemas en las siguientes categorías: 1) Sistema Viario. 2) Sistema de Espacios Libres. 3) Sistemas de infraestructuras. 4) Sistema de Equipamientos.

2. Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones de este documento determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo, disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

3. Estas Normas determinan en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos. Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

Art. 3.1.7. Licencia Municipal.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.4.1 de las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a la que debe someter dichas obras.

Únicamente se exceptúan de esta obligación las obras que en virtud de carácter de urgencia, o interés público, no lo requieran de acuerdo con el artículo 244 de la Ley del Suelo.

Capítulo 2**Sistema viario****Art. 3.2.1. Definiciones y tipos.**

1. Por Sistema General Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente documento o en el Planeamiento de escala menor que lo desarrolle.

2. En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del Sistema Viario, los siguientes tipos de vías:

a) Las que dotan de una estructura al territorio del término: Carreteras principales, carreteras y caminos locales.

b) Las que dotan de una estructura a los núcleos de población; estas pueden ser de tres tipos:

1. Vías de enlace, travesía o penetración.
2. Vías Primarias.
3. Vías locales y accesos internos.

c) Las vías pecuarias catalogadas dentro del término.

3. En los planos 3 «Calificación del suelo» a escala 1/5.000 y 1/2.000 se grafían las carreteras, caminos, sus enlaces, travesías, penetraciones a núcleos urbanos y vías primarias más importantes en sus dos categorías. Las restantes se describen en los planos 6.1. y 6.2. a escala 1/1.000 «Alineaciones» y 1/2.000.

Art. 3.2.2. Definición de las vías.

a.1) Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, regulados por la Ley 25/1988 de 29 de Julio (Ley General de Carreteras y su Reglamento).

a.2) Caminos y carreteras locales: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de una zona.

b.1) Vías de enlace y travesías: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por el uso de un tráfico no urbano y un tráfico urbano, generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

Las vías de penetración son la prolongación de las carreteras de acceso principales, en el interior de la ciudad.

b.2) Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en los núcleos, sirviendo de distribuciones de las vías locales. Estas vías serán de velocidad reducida (<60km/h), y se proyectarán de acuerdo con este carácter.

b.3) Vías locales o secundarias: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Se proyectarán con velocidades compatibles con el uso peatonal, y por tanto con velocidades inferiores a los 20km/hora.

c) Vías pecuarias: Son vías de dominio y uso público, así catalogadas y deslindadas, que proceden de la red de comunicaciones trashumantes que existen de antiguo y que son las siguientes:

1. Cañada de Ronda y Mojón Verde.
2. Cordel de Benahavís a Ojén.
3. Colada del río de la Puente, Puerto de Carneros y Loma de Puerto Llano.
4. Colada de la Loma del Rayo.

Art. 3.2.3. Desarrollo.

1. En Suelo Urbano, los planos a escala 1/1.000 de «Alineaciones» determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales, y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.

2. En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el documento. En tal sentido ha de tenerse en consideración lo regulado en el artículo 1.2.6 de las presentes Normas.

3. En la regulación del Suelo no Urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias, pistas forestales y vías pecuarias.

Art. 3.2.4. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

Las zonas de servidumbre y afección y la disposición de la línea de edificación en las carreteras que discurran o estén en colindancia con el Suelo Urbano de este documento, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en Suelo Urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este documento.

Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en este documento.

En los caminos y vías que no estén sujetos a la Legislación Sectorial de Carreteras, se establece una afección de 10 metros desde la arista exterior de la plataforma rodada.

Cualquier tipo de cerramiento posterior a la aprobación de estas Normas, reconocerá una zona de dominio público de 3 metros medidos a partir del mismo punto que la zona de afección.

Capítulo 3**Sistema de espacios libres****Art. 3.3.1. Definición.**

El Sistema de Espacios Libres del presente documento está constituido por los espacios públicos tales como plazas, los parques urbanos y los jardines existentes o de nueva creación así clasificados.

El Sistema de Espacios Libres de escala municipal se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este documento en el Suelo Apto para Urbanizar, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano que así lo estipulen.

Los planos de calificación definen en Suelo Urbano la localización y extensión de los sistemas locales. Para el suelo Apto para Urbanizar la localización de los sistemas locales

tiene carácter indicativo, siendo sin embargo vinculante la que aparezca especificada en las fichas en cuanto a protección de masa arbórea.

En el plano 3 «Calificación» a E:1/5.000 y 1/2.000, se representan los distintos elementos que componen el Sistema de Espacios Libres más relevante.

Art. 3.3.2. Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona urbana, consolidada o de expansión.

Se consideran como parques urbanos aquellas áreas que disponen de una gran extensión, y jardines aquellos espacios abiertos de carácter público de dimensiones reducidas.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente cubierto de vegetación, sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, paseos, etc., que mantiene una función ambivalente como espacio de tránsito (viario), y zona verde. Para cada caso concreto el Ayuntamiento adoptará la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esta ubicada.

Art. 3.3.3. Titularidad jurídica del suelo de espacios libres.

Los elementos constitutivos del sistema de espacios libres, tanto locales como generales, son siempre de titularidad pública, ya sean obtenidos mediante cesión o expropiación.

Art. 3.3.4. Condiciones de uso.

1. En los parques se admiten como usos compatibles, los recreativos, deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40% de la superficie total del parque. Se entiende por instalaciones descubiertas, los campos, pistas, canchas, etc. destinadas a la práctica del deporte, así como las tribunas y graderíos necesarios para el público.

c) Para cada instalación deportiva se admite la construcción de edificios complementarios, tales como Club Social, aseos, vestuarios, elementos técnicos de instalaciones, etc., con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 0,1 m² /m² sobre la extensión total del parque en el que se sitúa la instalación.

d) Se admiten construcciones deportivas cubiertas cuyas condiciones específicas de edificación habrán de ser reguladas en el proyecto de ordenación y urbanización, si bien el porcentaje de ocupación de suelo para este uso no podrá sobrepasar del 20% de la extensión total del parque.

2. En los jardines los únicos usos permitidos son los de zona verde, aparcamiento o usos deportivos al aire libre. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización.

Art. 3.3.5. Reserva mínima de espacios libres en Planes Parciales.

Los Planes Parciales que desarrollen sectores de Suelo Apto para Urbanizar, vendrán obligados a prever entre sus determinaciones y a ceder con carácter obligatorio y gratuito una superficie mínima del 20% de la extensión total del mismo.

Se exceptúa de este condicionante el sector de suelo Apto para Urbanizar clasificado en el límite norte del casco urbano AU-4, por sus características de ubicación y topográfica.

Art. 3.3.6. Mantenimiento y conservación de espacios libres.

El mantenimiento, limpieza, conservación y renovación cuando proceda de los espacios libres corresponderá al Ayuntamiento de Ojén, en aquellos situados en el núcleo urbano.

La creación, mantenimiento, limpieza, conservación y renovación cuando proceda de los espacios libres que procedan de la cesión obligatoria, del desarrollo de sectores de suelo Apto para Urbanizar, corresponderá al promotor del sector hasta que se constituya Entidad Urbanística Colaboradora y a partir de su constitución a la citada entidad.

Capítulo 4

Sistema general de infraestructuras y servicios básicos

Art. 3.4.1. Definición.

El Sistema técnico lo componen el conjunto de elementos de infraestructuras y servicios básicos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento, recogida y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, comunicaciones o redes de transporte de energía, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, entre las que consideramos más indicativas las de servicios operativos o los centros de transformación o producción de energía, así como las edificaciones adscritas a estos fines.

Art. 3.4.2. Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos de los sistemas de equipamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 3.1.5 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en todos los equipamientos, siempre que no sean sistemas procedentes de los mecanismos de cesión obligatoria o de expropiación. En estos casos será posible la concesión administrativa en un plazo temporal de la actividad y el suelo adscrito al equipamiento.

Art. 3.4.3. Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos.

1. Las parcelas calificadas para uso de sistemas técnicos públicos y privados por este documento, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Apto para Urbanizar, tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

Art. 3.4.4. Protección de trazados de infraestructuras.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante, en ausencia de dichas disposiciones, y salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, estas reservas, como mínimo, serán:

En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano se establece una franja mínima de reserva de 5 metros de anchura.

Se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular como es el caso de las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc...

Todas ellas y las restantes conducciones generales quedan reflejadas en el plano de infraestructuras.

En dichas protecciones no se podrán realizar ningún tipo de actividad, obra o edificación que pueda interferir con la funcionalidad de la infraestructura o canalización protegida.

Capítulo 5**Sistema de equipamiento comunitario****Art. 3.5.1. Definición.**

Constituyen el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos espacios y edificaciones de titularidad pública y privada al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 3.5.2 de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo de este documento se establezcan de nueva construcción.

El Sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en los planos 2 y 3 de Clasificación y Calificación.

Art. 3.5.2. Equipamientos locales y usos.

1) El sistema general descrito en el artículo anterior se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este documento y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable o las Unidades de Ejecución.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos siguientes:

a) Equipamiento Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: reconocido por la legislación específica e instalaciones complementarias.

b) Social-cultural, que comprende:

- Cultural.
- Religioso.
- Asistencia Sanitaria.
- Social.
- Alojamiento comunitario.

c) Deportivos y recreativos, que comprende los centros deportivos y de recreo edificados y o a cielo abierto.

d) Institucional, que comprende:

- Funciones públicas.
- Servicios urbanos.
- Cementerios.

2) El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación de este documento y, en su caso, la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

3) Los suelos calificados por este documento como equipamiento de dominio y titularidad privada podrán asimismo cambiar de finalidad por medio de una Modificación de Elementos de las Normas previa justificación de su no necesidad e imposibilidad del mantenimiento. El cambio de finalidad de los equipamientos construidos no podrá comportar un aumento de edificabilidad sobre la actualmente existente y los equipamientos de zonas libres –parques, jardines, campos de golf, etc.–, no podrán ser destinados a otros usos distintos a los contemplados en el Sistema de Áreas Libres.

En todo caso el Ayuntamiento evaluará las necesidades sociales de la zona para admitir o denegar la solicitud del cambio de finalidad de los equipamientos de dominio o titularidad privada.

Art. 3.5.3. Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos de los sistemas de equipamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 3.1.5 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en todos los equipamientos, siempre que no sean sistemas procedentes de los mecanismos de cesión obligatoria o de expropiación. En estos casos será posible la concesión administrativa en un plazo temporal de la actividad y el suelo adscrito al equipamiento.

Art. 3.5.4. Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos.

1. Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos y privados por este documento, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Apto para Urbanizar se atenderá a las condiciones de edificación definidas en el capítulo 10 Título IV de las presentes Normas.

2. El índice de edificabilidad referido en el párrafo anterior para equipamientos públicos no computa a efectos de techo edificable del sector de planeamiento parcial. La edificabilidad del equipamiento es añadida a la bruta del sector. El equipamiento privado por el contrario, consume edificabilidad de la asignada a los mismos sectores de planeamiento.

TÍTULO IV

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

Capítulo 1

Determinaciones generales del suelo urbano

Art. 4.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

Su delimitación se expresa en el plano 3 de «Calificación del suelo» a escala 1/5.000 y 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica, así como las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, queda reflejada en el plano 4 «Gestión» y en sus fichas correspondientes.

Art. 4.1.2. Zonas.

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de la normativa específica:

Las zonas especificadas en este artículo y siguientes, también se establecen como ordenanzas de aplicación en las zonas de calificación resultantes del desarrollo de Suelos Aptos para Urbanizar en sus correspondientes Planes Parciales.

Zona de casco antiguo (Cs)

Zonas de Urbanización «El chife» (Ch)

Zona de bloques (Pb)

Zona de unifamiliar exenta (Ue)

Zona de unifamiliar adosada (Ua)

Zona de Pueblo mediterráneo (Pm)

Zona industrial y terciaria (It)

Zona de sistemas generales y locales (Sv, Sel, Ep, St, Eq)

Para esta última zona servirán como ordenanzas de aplicación las determinaciones contempladas en el Título III Sistemas, de las presentes normas.

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen algunas de estas en subzonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona, dentro del presente Título IV.

Art. 4.1.3. Desarrollo de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano.

El desarrollo de este documento en el Suelo Urbano requerirá la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en los ámbitos incluidos en la Unidades de Ejecución y zonas en que se prevén expresamente, y en la forma en que se regula en el artículo 1.2.2 del capítulo 2 y artículo 1.3.2 del capítulo 3, del título I.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con las normas sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Art. 4.1.4. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente Título, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 2**Determinaciones generales para las unidades de ejecución en suelo urbano****Art. 4.2.1. Definición y ámbito.**

El documento delimita como Unidades de Ejecución piezas de suelo colindantes con el suelo urbano consolidado, cuyo desarrollo se pretende realizar a corto plazo, procedentes de una única unidad de actuación en el planeamiento vigente, sin desarrollar, por lo que para su desarrollo se ha optado por subdividirlas e incorporarlas como unidades de ejecución más reducidas al suelo urbano.

Su delimitación se expresa en los planos 2 y 4 de «Clasificación» y «Gestión» a escala 1/25.000, 1/5.000 y 1/200, y su ordenación en el plano 3 a escala 1/2.000 y 1/5.000 de «Calificación».

Art. 4.2.2. Determinaciones.

1. El documento regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2 del título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las Fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.
- b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas, prefijadas ya por las Normas.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad, que se representan en el plano 3 de «Calificación» a escalas 1/2.000 y 1/1.000.

f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Ojén, en su caso.

g) Determinación de la figura de urbanística que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin ordenación de volúmenes y Proyectos de urbanización.

Art. 4.2.3. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de estas Normas.

2. Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. En la aplicación de la Ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenidos en las propias «Normas del Suelo Urbano» (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.), y en las «especificaciones de carácter general» de este documento general.

4. En determinadas Unidades de Ejecución se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en los planos 3 y 6 «Calificación» y «Alineaciones».

Art. 4.2.4. Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes:

2. Las Unidades de Ejecución garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.

3. Las Unidades de Ejecución preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4. No se fijan secciones mínimas del viario, cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título VII «Normativa General de Urbanización» de estas Normas. Únicamente, se deberá mantener o en su caso mostrar la necesidad de rectificar, las alineaciones de vías estructurantes, que siendo interiores a las unidades de ejecución, han quedado definidas en los planos 3 y 6 de «Calificación» y «Alineaciones».

5. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, cuando la amplitud de los espacios no rodados lo permita.

6. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art. 4.2.5. Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el Título VII de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

Capítulo 3

Ordenanzas de la edificación: definiciones de carácter general

Art. 43.1. Parcela y solar.

Parcela: Se define como parcela toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar. Se exceptúan de estas normas generales, aquellas parcelas que no cumpliendo con las dimensiones mínimas exigidas por las ordenanzas de cada zona, estuvieran escrituradas previo a la realización de estas normas, o que por razones edificatorias sea imposible su unión con otras colindantes hasta conseguir la dimensión mínima.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 4.3.2. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en $m^2 t/m^2 s$ (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona de actuación o sector de planeamiento.

2. Índice de edificabilidad neta para cada uso o parcela, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en $m^2 t/m^2 s$ (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo) aplicable a la superficie neta edificable de cada parcela.

3. Superficie de techo edificable, es la suma de todas las superficies edificadas cubiertas de todas las plantas, se expresa en $m^2 t$ (metro cuadrado de techo), tanto de las edificaciones principales, edificaciones existentes que se mantengan o edificaciones auxiliares.

- Computan al 100% en cada planta las superficies correspondientes a: terrazas y porches no volados cubiertos y cerrados por tres lados, los cuerpos salientes cerrados; así como la proyección de escaleras, incluso exentas, por cada planta; las dobles alturas y la proyección horizontal de huecos de ventilación y ascensor.

- Computan en su totalidad el espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,50 m, sea cual fuera el uso al que se destina.

- Computan en cada planta en un 50% de su superficie; las terrazas y porches cubiertos, cerrados por uno o dos lados y los cuerpos salientes abiertos que sobresalgan de la línea de fachada más de 60 cm.

- No computan: las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegura su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación) en cualquier otro caso contabilizan como los porches o terrazas.

- No computan, los accesos públicos bajo pórticos, ni las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).

De igual forma no será computable la superficie de los sótanos en los términos establecidos en el Art. 4.3.18 apart. 2 de estas Normas.

4. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el índice de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por los restantes parámetros edificatorios de la zona.

Art. 4.3.3. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 13 (Zonas Verdes) y 14 (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 4.3.4. Terreno natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de estas Normas se define como terreno natural:

a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previa a la actuación edificatoria sobre él.

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Disposiciones relativas a la posición de la edificación.

Art. 4.3.5. Alineación a vial.

Es la línea que señala el linderó de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Art. 4.3.6. Alineación de fachada.

Es la línea desde la cual se produce la edificación.

En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el planeamiento.

En los edificios no alineados, la fachada tendrá una distancia mínima de separación a linderos públicos y privados fijado por la ordenanzas de cada zona. En este caso la línea de fachada quedará definida por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del perímetro de la fachada.

Art. 4.3.7. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a las lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 4.3.8. Rasantes.

Se establecen dos tipos de rasantes:

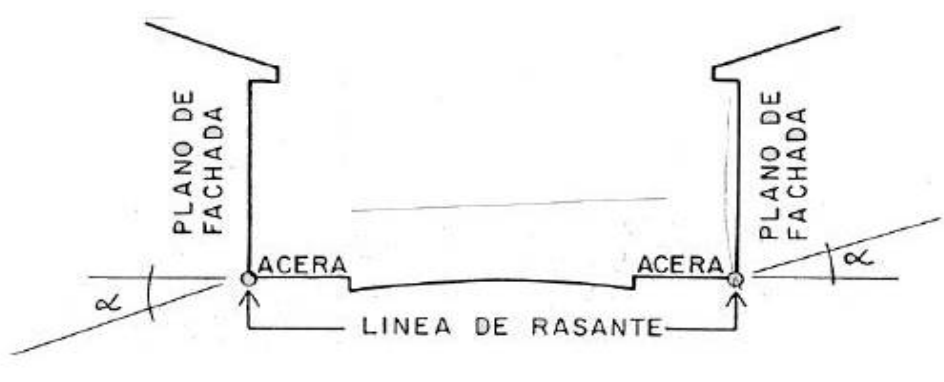
La línea de rasante, con respecto a la cual se mide al altura máxima permitida en las edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendientes < al 20%.

El plano de rasante, que es el plano de referencia para medir la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendientes > del 20% y en las no alineadas.

1. Línea de rasante.

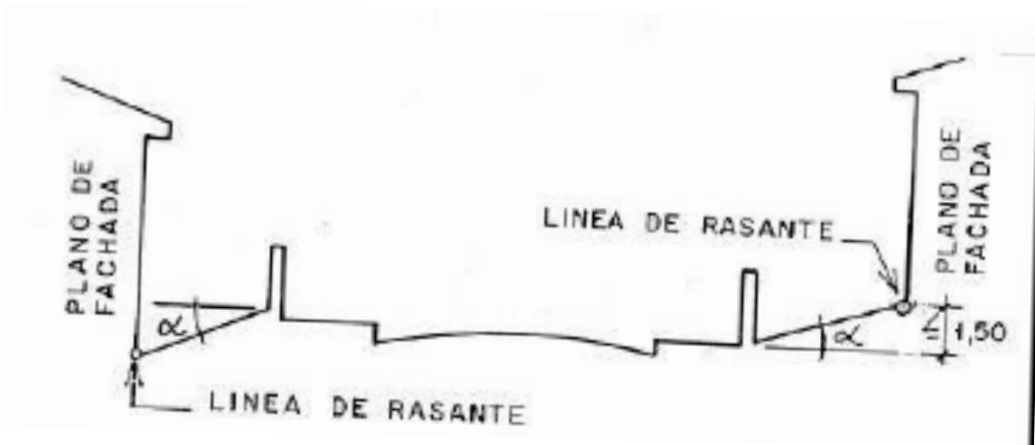
a) Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación del vial, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada y el linderó público acera o vial.

GRÁFICO 1



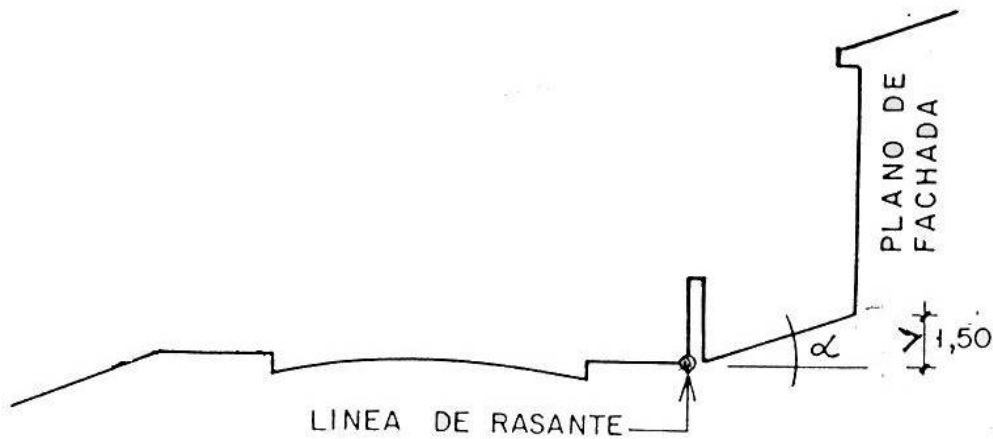
b) Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación del vial, la línea de rasante es la intersección entre el plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta, siempre que la citada línea se encuentre a cota inferior, igual o superior a la del plano de acera o viario y en este último caso con una diferencia no mayor de 1,50 m.

GRÁFICO 2



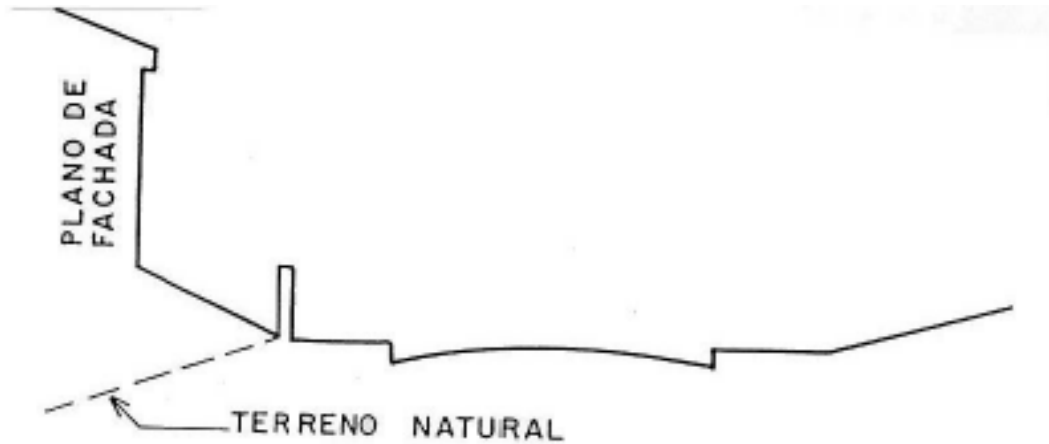
c) Cuando la intersección del plano de fachada con el plano del suelo en que esta se asienta se encuentre a cota superior a la del plano de la acera con una diferencia de cota $>1,50$ m., la línea de rasante será entonces la intersección del plano de acera o viario con el plano vertical que contiene a la alineación del vial.

GRÁFICO 3



d) En ningún caso se permiten modificaciones que alteren el signo de la pendiente natural del terreno.

GRÁFICO 4



2. Plano de rasante.

a) En caso de terrenos llanos se considera plano de rasante al estado natural del terreno. Si el terreno se rebaja por extracción de tierras, el plano de rasante a considerar será el del terreno ya rebajado.

Si el terreno se rellena o hay indicios de haber sido rellenado recientemente, el plano de rasante a considerar será el del terreno natural originario.

b) En el caso de terrenos en pendiente el plano de rasante se tomará de acuerdo a lo siguiente:

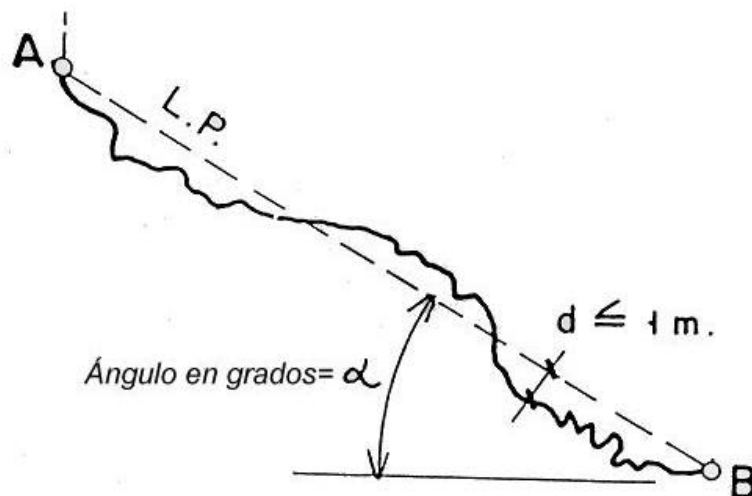
b.1) Se determina la línea de pendiente del terreno:

A= Punto más alto del terreno.

B= Punto más bajo del terreno.

L. P = Pendiente del terreno %.

GRÁFICO 5



Si la pendiente del terreno no es uniforme la línea de pendiente (L.P.), será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición de $d < 1$ m.

b.2) Se trazan entre A y B los planos de rasante del terreno:

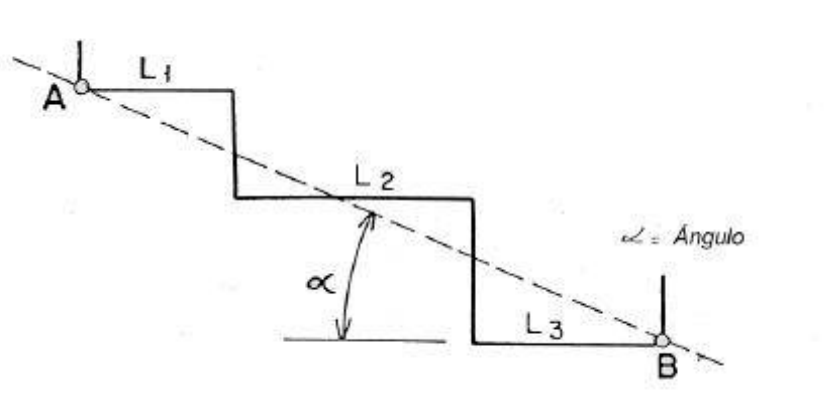
L= Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano de rasante

L tendrá como valores máximos, los siguientes:

L.P.		L
22%	10°	30 m
44%	20°	15 m
67%	30°	10 m
89%	40°	7.5 m
>100%	> 50°	6 m

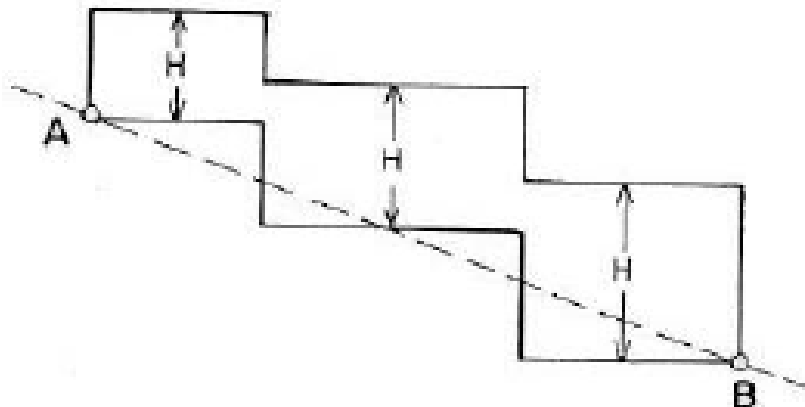
Para valores intermedios de se interpolará mediante la fórmula $L = (3x) 100$

GRÁFICO 6



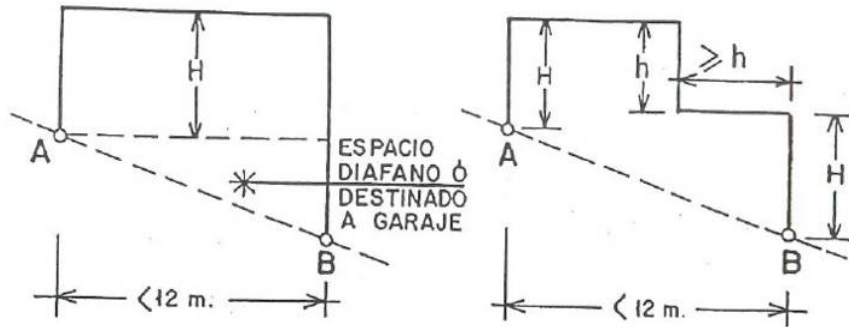
b.3) El sistema de planos de rasante anterior constituye la referencia para la medición de la altura reguladora máxima.

GRÁFICO 7



b.4) Excepcionalmente en el caso de que la profundidad máxima, en la dirección de la pendiente de la edificación proyectada sea de 12 m. se podrá optar por uno de los siguientes criterios:

GRÁFICO 8

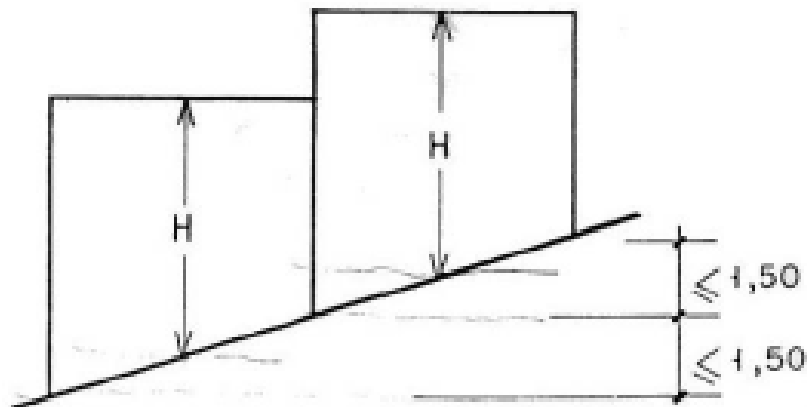


b.5) En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos, se aplicará el criterio anterior en secciones longitudinales y transversales del edificio.

Art. 4.3.9. Medición de la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendiente inferior al 20%.

La altura reguladora se medirá desde el punto medio de la línea de rasante, siempre que la diferencia de cota entre los extremos sea inferior a 1.50 m. En caso de no ser así se escalonará la edificación de manera que se cumpla lo anterior.

GRÁFICO 9



Art. 4.3.10. Medición de la altura en edificaciones alineadas en terrenos con pendiente superior al 20%.

La altura reguladora se medirá a partir del plano de rasante según lo definido en el artículo 4.3.8 anterior.

Art. 4.3.11. Medición de la altura en edificaciones alineadas a vial.

En este tipo de edificación la altura reguladora se relaciona con la calle a la que esta está alineada:

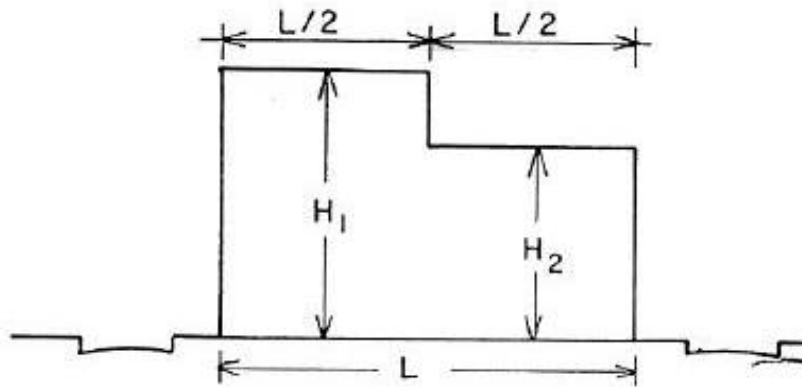
1. Edificios con fachada a una sola calle:

a) Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es < 1.50 m la altura se contabilizará a partir de la cota media.

b) Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es > 1.50 m se dividirá la fachada en tramos a los que se le aplicará el criterio anterior.

2. Edificios con fachada en esquina:
- a) Al ser la altura reguladora la misma para las todas las calles en el municipio, se aplica el criterio anterior.
3. Edificios con fachada a dos calles sin formar esquina.
- a) Si la altura reguladora de la ordenanza es distinta para cada calle, se podrá avanzar en el interior de la parcela con la altura de la mayor hasta una profundidad máxima de la mitad del ancho de la manzana, debiendo quedar la otra mitad a la altura determinada para la otra calle.

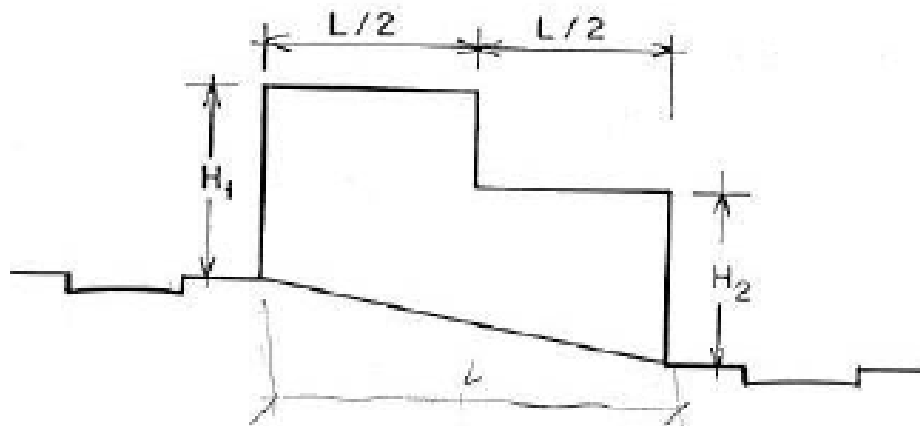
GRÁFICO 10



L = LONGITUD DE MANZANA

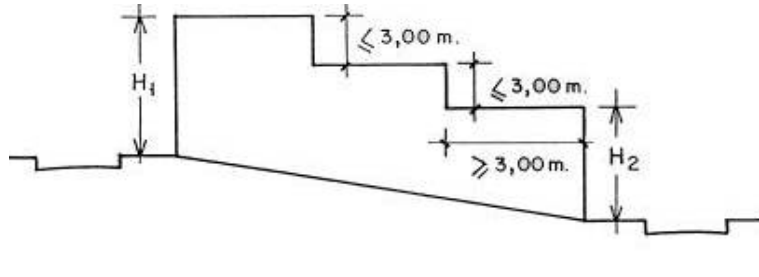
- b) En el caso de que las dos calles a las que el edificio presenta fachada estén a distinto nivel, el criterio a seguir será similar al del apartado anterior.

GRÁFICO 11



c) En el caso de que la diferencia entre las cotas entre las dos calles resultasen mayor de 3 m, se procederá a escalonar la edificación de forma que resulten fracciones de la edificación de igual anchura.

GRÁFICO 12



Art. 4.3.12. Medición de la altura en edificaciones no alineadas.

La altura reguladora se medirá a partir del plano o línea de rasante según lo definido en el artículo 4.3.8 anterior.

Disposiciones relativas al diseño de las edificaciones.

Art. 4.3.13. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

B	4.00 m.
PB +1.....	7.00 m.
PB+2.....	10.00 m.

En los 4.00 m correspondientes a planta baja se considera incluida la altura de la parte de semisótano que pudiera sobresalir del terreno (en caso de terreno llano) o sobre los planos de rasante (si el terreno es inclinado).

Se tendrá especial atención en las parcelas del núcleo urbano del casco, en sus límites con el suelo urbano o con zonas no edificables; en los frentes que se edifiquen en esos linderos, se atenderá a efectos de medición de alturas a las mismas consideraciones que la fachada a vial de la parcela.

En los casos singulares en los que por el tamaño de la parcela y su profundidad edificable, no hagan viable la aplicación estricta las reglas definidas en los artículos anteriores deberá ser objeto una propuesta previa de aplicación de alturas ante los Servicios Técnicos Municipales, que dictaminarán conforme al espíritu y objetivos de esta Normativa, es decir, controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona, evitando el uso abusivo del bajo rasante y las modificaciones excesivas del terreno natural.

Art. 4.3.14. Criterios para la medición de la altura edificable.

1. La altura del edificio se medirá en el exterior del edificio, en cada uno de sus planos de fachada, desde la cota de referencia del terreno asimilada a la línea de rasante, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.

2. Con independencia de lo anterior, sobre el plano del tejado o sobre el forjado de la azotea o cubierta plana donde ésta se permita solo se autorizarán:

- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20, con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas, opacos o transparentes, podrán tener un altura máxima de 2 metros.

- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.
- Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el Art. 4.3.34 de estas normas.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
- Las pérgolas o toldos compuestos con elementos ligeros con una altura máxima de 2,20 m, no permitiéndose la colocación de ningún tipo de cubierta rígida.

Art. 4.3.15. Aprovechamiento de la cubierta.

La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

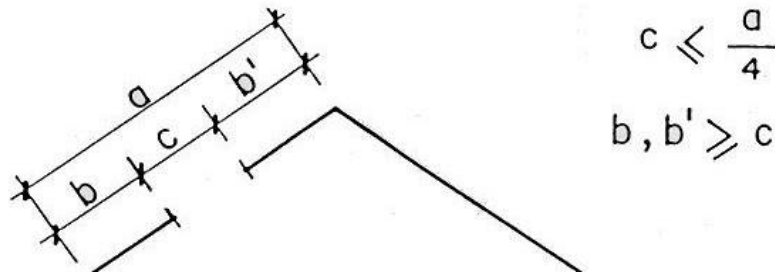
A. Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta o en petos recrecidos sobre el borde de este forjado, siempre que no se sobrepase con este recrecido la altura máxima reguladora.

B. La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 40%. No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.

C. La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3 m.

D. Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños, de cubierta o en paños inclinados en el sentido de la pendiente siempre, para lo que debería cumplirse las condiciones del grafico y del apartado e) siguiente.

GRÁFICO 13



E. Todos los huecos referidos en el apartado anterior deberán separarse 1,50 m de los aleros y de los extremos del tejado. Asimismo deberá existir una distancia mínima de 2,00 m entre dos huecos.

F. En las zonas cuya volumetría venga definida por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m, aunque no esté acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúan de esta norma las cubiertas cuyas cumbres no alcancen los 2 metros de altura, construidas sobre tabiquillos palomeros.

G. La ocupación del espacio bajo cubierta con altura mayor de 1.50 m no podrá sobrepasar el 60% de la ocupación en la planta inferior.

H. El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde zonas comunes, en el caso de edificios plurifamiliares debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

Art. 4.3.16. Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano aquella cuya cara superior del forjado que la cubre sea igual o inferior a la línea de rasante de calle o terreno al finalizar la obra, según los términos expresados en el art. 4.3.8.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior y los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de la aplicación de los criterios de rasantes computarán a efectos de edificabilidad.

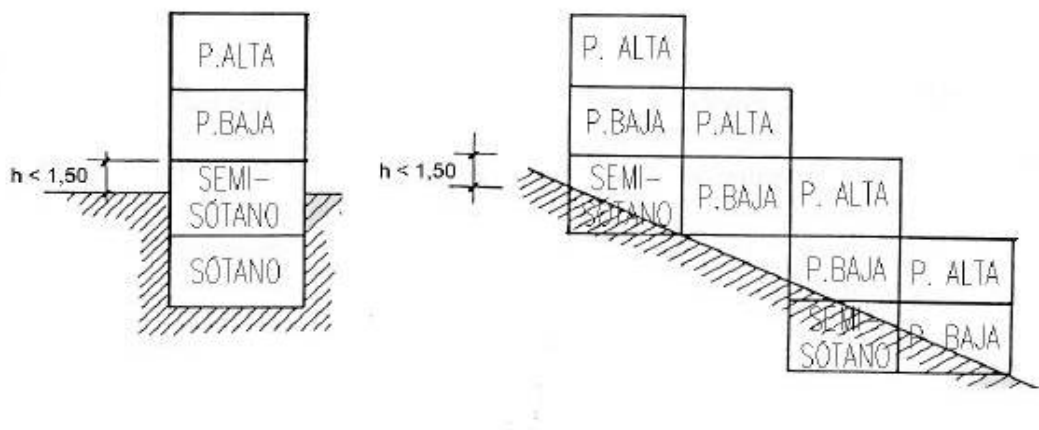
3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona o sobrepasarla según el art. 4.3.3 apartado 3, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Art. 4.3.17. Planta Semisótano.

1. Se define como Planta sótano aquella cuya cara superior del forjado que la cubre éste a una cota igual o inferior a 1.50 m. a la línea de rasante de calle o terreno al finalizar la obra, según se indica en los gráficos 14 y 15.

2. En el caso de terreno inclinado dicha cota máxima se contabilizará sobre los planos de rasante del mismo definidos en los términos expresados en el art. 4.3.8 y según los siguientes graficos:

GRÁFICOS 14 v 15



3. En cuanto a los criterios de edificabilidad y ocupación se seguirán los mismos criterios establecidos en el artículo anterior para la planta sótano.

Art. 4.3.18. Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo 4.3.8.

2. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,20 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda. Así como una altura máxima libre en planta baja para uso comercial o público de 4.00 m.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Art. 4.3.19. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2.50 m para toda zona o sector.

Art. 4.3.20. Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Art. 4.3.21. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 4.3.22. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada medida entre la alineación de la edificación (o de la parcela en caso de doble alineación) y la fachada posterior incluido los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Art. 4.3.23. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Art. 4.3.24. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Art. 4.3.25. Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 4.3.26. Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta

última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. En general, se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

Art. 4.3.27. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al paramento de fachada.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Art. 4.3.28. Ventilación e iluminación.

1. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación

2. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

3. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 4.3.29. Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB +2, y no siendo el patio mancomunado.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Su superficie mínima será de 9 m².

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en el apartado anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última esté retranqueada un mínimo de 3 m, en cuyo caso no se considerará.

c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

e) La distancia mínima de un hueco a la fachada opuesta será siempre ≥ 2.00 m.

Art. 4.3.30. Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima del patio será de 7 m².

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m, en cuyo caso no se considerará.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Art. 4.3.31. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 4.3.32. Condiciones de cerramiento de parcela y muros de contención.

1. En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

2. En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

3. La altura máxima permitida en muros de contención, situados en lindero público y para los casos en que la pendiente del terreno lo justifique es de 2.50 m. Salvo lo expresamente indicado en las ordenanzas Ch para esta zona.

Cuando el perfil del terreno presente una altura superior a 2.50 m, se desmontará por encima de esta altura y se escalonará el terreno en el interior de la parcela, debiendo mantener el siguiente muro una distancia >2.50 m. al del lindero público.

La altura máxima permitida en muros de contención, situados próximos a linderos privados es de 2.50 m., salvo acuerdo entre colindantes, caso que debe justificarse al solicitar la licencia de obra.

4. Cuando la pendiente del terreno lo justifique, la parcela podrá escalonarse disponiendo muros de contención < 3.00 m de altura y con separaciones entre sí > de 3.00 m.

Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, sólo podrán sobresalir cerramientos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.

Estos muros deberán ser considerados como fachada, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

Art. 4.3.33. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

En los edificios con ático sólo se permitirán sobre los mismos los depósitos de reserva de agua. No estando permitido ningún otro elemento técnico de instalaciones.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 4.3.34. Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4 m. y un mínimo de 3,50 pudiendo ser destinada a usos comerciales. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

3. Las construcciones destinadas a aparcamiento realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Áreas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en el Capítulo 5.º del Título II de estas Normas y deberán ir acompañadas de un Proyecto de Urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y, en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de accesos, rodados y peatonales, elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

Capítulo 4

Zona de casco y urbanización residencial (Cs, Ch)

Art. 4.4.1. Definición.

Corresponde a las zonas consolidadas en el casco de Ojén así como a los núcleos de ensanche del casco «Urbanización el Chifle» y sus áreas de crecimiento más recientes; deben ajustarse a los invariantes de la edificación tradicional: escalas, sistemas constructivos, texturas de fachadas y cubiertas, elementos de ornato, modos de implantación del terreno, etc.

Art. 4.4.2. Delimitación de subzonas (Cs y Ch).

Atendiendo a la diversidad de situaciones en que esta arquitectura popular se expresa se delimitan dos subzonas, con sus características propias y sus respectivos ámbitos de aplicación:

1. Cs: Circunscrita al ámbito de la Delimitación del Casco Histórico de Ojén.

2. Ch: Circunscrita básicamente a las urbanizaciones residenciales próximas al casco, zonas donde la arquitectura tradicional se está desarrollando en una clave actual, con introducción de nuevos materiales y técnicas constructivas, con frecuencia por la vía de la autoconstrucción.

Art. 4.4.3. Condiciones de la edificación de la ordenanza de casco (Cs).

1. Parcela mínima edificable.

a) La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos:

Superficie: 50 m²

Ancho medio: 3.50 m.

Ancho de fachada: 3.00 m.

Fondo: 6.00 m.

b) Se permitirán agregaciones de parcelas inferiores a esta mínima, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, siempre que la parcela resultante no

sobrepase los 150.00 m² , con el fin de preservar el carácter unifamiliar de las viviendas del casco.

c) Se prohíben expresamente las segregaciones de parcelas que den como resultados parcelas inferiores a 100 m² o que no cumplan las determinaciones del apartado a) anterior.

2. Parcela máxima edificable.

Se considera como parcela máxima la catastral actual, salvo lo indicado en el apartado anterior.

3. Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable se fija en 15.00 m, salvo el caso de que por disponer de un patio interior de parcela con superficie y diámetro suficiente de acuerdo a la normativa general (Art. 4.3.29 y 4.3.30), sea posible disponer viviendas interiores.

4. Edificabilidad máxima.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los demás parámetros.

5. Ocupación máxima.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela siempre que cumpla lo establecido en el punto 3 anterior.

6. Altura máxima y núm. de plantas.

La altura máxima para la zona de casco antiguo será de 10 m y el núm. de plantas no será superior a 3 (PB+2). Se permiten sótanos y semisótanos siempre y cuando se cumpla con la altura máxima.

En la zona calificada con esta ordenanza y en las parcelas situadas a nivel o por debajo de la rasante de la Calle Carretera, no se permitirá ningún elemento constructivo que aún cumpliendo con lo anterior sobrepasen la cota de rasante de dicha calle en alguno de sus puntos.

7. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones fijadas en los planos de calificación de estas Normas.

Art. 4.4.4. Condiciones estéticas y compositivas de la edificación en la ordenanza Cs.

Todas las edificaciones habrán de atenerse a lo dispuesto en el Capítulo 7, Título II sobre Medidas singulares de protección del medio urbano, siendo de especial atención en esta zona las siguientes consideraciones:

a) Las fachadas, testeros y medianerías descubiertas habrán de enfoscarse y encalarse y pintarse en color blanco.

b) Se prohíben los huecos apaisados (con mayor anchura que altura), debiendo componerse las fachadas con las dimensiones de huecos tradicionales existentes en el casco.

Los huecos de la planta baja deberán quedar fijados en el proyecto de edificación, al mismo nivel de definición que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas. Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

c) Se prohíbe el remate de las edificaciones en azoteas, debiéndose constituir en cubierta inclinada que podrá oscilar entre el 20% y el 40% de pendiente y dos o más aguas, si se superan con la cumbrera los 3.50 m. Se prohíbe la ejecución de cubiertas de inclinación quebrada en única vertiente tipo mansardas.

d) Se prohíbe la cubrición de cualquier elemento de la cubierta con otros materiales que no presenten las coloraciones y apariencias de la tradicional teja cerámica (como pizarra, teja de cemento, fibrocemento, chapas, etc...), primando como óptima la utilización de la teja cerámica curva vieja.

e) Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y en acabados de brillo metálico.

f) Se prohíbe el aplacado en los zócalos de fachadas.

g) Se admiten los cuerpos salientes según lo regulado en el art. 4.3.26.

Art. 4.4.5. Condiciones de uso de la ordenanza de casco Cs.

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso de vivienda plurifamiliar cuando el ancho de fachada sea mayor de 7.00 m y la superficie de la parcela mayor de 100.00 m² .

2. Como usos complementarios se admiten, bien en planta baja o en edificio exclusivo los Sistemas Locales o Generales de Equipamiento comunitario, así como el uso Residencial comunitario, que en estas zonas habrán de adaptarse a las ordenanzas establecidas en ella.

3. Como usos compatibles y únicamente en planta baja, se admiten los usos definidos en el art. 2.1.7, como oficinas, comercial, hostelería, recreativo y aparcamiento de uso exclusivo de las viviendas existentes (según lo regulado en el apartado 4 siguiente).

En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica que regula este uso en el Capítulo 3, Título II.

4. En el caso de establecerse más de una vivienda por solar, será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en Planta Baja o en Sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal de las viviendas, formando una sola unidad compositiva.

No será obligatorio el disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

- a) En las obras de «restauración» sobre la edificación existente.
- b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 100 m².
- c) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho entre alineaciones opuestas < 6 metros.
- d) Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.
- e) Cuando se proyecte una sola vivienda.

Art. 4.4.6. Tramitación de licencias.

1. Proyectos de obras de restauración y rehabilitación.

Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de fotografías o alzados de edificios colindantes suficientemente explicativos de la integración arquitectónica con el entorno.

2. Proyectos de obra de nueva planta.

Para la tramitación de proyectos de nueva planta se precisarán los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su Título I.

Art. 4.4.7. Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias. Las condiciones de la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en el art. 1.4.15 de estas Normas.

Art. 4.4.8. Condiciones de la edificación de la ordenanza de Urbanización (Ch).

1. Parcela máxima y mínima edificable.

Dada la especial generación de esta Urbanización se consideran las parcelas existentes como inamovibles en sus actuales dimensiones y superficies a efectos edificatorios; a excepción de posibles agregaciones de parcelas para edificar una promoción conjunta en cuyo caso habrá de tramitarse ante el Ayuntamiento para su aprobación un Anteproyecto que contemple la propuesta de edificación que se pretenda realizar, que en ningún caso podrá superar en su conjunto los parámetros edificatorios de la zona.

2. Edificabilidad máxima.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los demás parámetros.

3. Ocupación máxima.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela. Si fuera necesario disponer de un patio interior de parcela este deberá cumplir los mínimos de acuerdo a la normativa general (arts. 4.3.29 y 4.3.30).

4. Separación a linderos.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre éstos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 3 metros.

5. Altura máxima y núm. de plantas.

La altura máxima se establece en 10 m y el núm. de plantas no será superior a 3 (PB +2), sin embargo dada la especial configuración de estos terrenos, se consideran los siguientes casos:

a) Cuando la diferencia de cota entre la rasante de las calles, a las que den las fachadas de las parcelas, sea mayor de 3.00 m:

Se permite la construcción de un muro de piedra natural con una altura máxima de 6.00 m, desde la rasante de la calle inferior. La edificación no sobrepasará en más de 2 plantas (6.00 m) la rasante de la calle superior.

Tras el citado muro solo se permite el uso de aparcamiento para uso de la vivienda.

La fachada de la planta siguiente se retranqueará 2 m de la línea de fachada del muro, pudiendo edificar el 100% restante de la parcela.

Las plantas siguientes sólo podrán edificar el 75% y el 50% respectivamente de la definida en el apartado anterior.

b) Cuando la diferencia de cota entre las rasantes de la calle superior e inferior sea menor de 3.00 m.

La planta baja se establecerá en la cota de rasante de la calle inferior y podrá edificar el 100% de la parcela.

Las plantas 1.^a y 2.^a sólo podrán edificar el 75% y el 50% respectivamente de la planta baja.

Salvo lo especificado en este artículo se estará a lo establecido en los artículos 4.3.1 del Capítulo 4.

6. Retranqueos.

Todos los retranqueos de la edificación, se producirán en la fachada de la calle de mayor altura.

Art. 4.4.9. Condiciones estéticas y compositivas de la edificación en la ordenanza de Urbanización (Ch).

Todas las edificaciones habrán de atenerse a lo dispuesto en el Capítulo 7, Título II sobre Medidas singulares de protección del medio urbano, siendo de especial atención en esta zona las siguientes consideraciones:

a) Las fachadas, testeros y medianerías descubiertas habrán de enfoscarse y encalarse y pintarse en color blanco.

b) No se permiten fachadas alineadas en más de dos plantas.

c) Se prohíbe el remate de las edificaciones en azoteas, debiéndose constituir en cubierta inclinada que podrá oscilar entre el 20% y el 40% de pendiente y dos o más aguas, si se superan con la cumbrera los 3.50 m. Se prohíbe la ejecución de cubiertas de inclinación quebrada en única vertiente tipo mansardas.

d) Se prohíbe la cubrición de cualquier elemento de la cubierta con otros materiales que no presenten las coloraciones y apariencias de la tradicional teja cerámica (como pizarra, teja de cemento, fibrocemento, chapas, etc...), primando como optima la utilización de la teja cerámica curva vieja.

e) No se permiten en fachada los balcones corridos, los huecos apaisados y los cuerpos volados.

f) Se permiten los cuerpos salientes según lo regulado en el art. 4.3.26.

Art. 4.4.10. Condiciones de uso de la ordenanza de Urbanización Ch.

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso de vivienda plurifamiliar cuando el ancho de fachada sea mayor de 7.00 m y la superficie de la parcela mayor de 100.00 m².

2. Como usos compatibles y únicamente en planta baja, se admiten los usos definidos en el artículo 2.1.7, como almacén, oficinas, comercial de uso exclusivo de las viviendas existentes.

3. Como uso obligatorio en la planta considerada como baja, en la calle de rasante inferior se establece el de aparcamiento para uso de la vivienda.

Capítulo 5

Zona de bloques (Pb)

Art. 4.5.1. Definición y objetivos.

Constituye esta zona, la promoción de viviendas existente al Oeste del Núcleo de Ojén próxima a la carretera C-337, conocida como el Arenal.

El fuerte impacto negativo tanto visual como paisajístico que produce en contraste con la edificación tradicional, por la utilización de una tipología edificatoria no adaptada a su ubicación y entorno, hace necesario el no permitir este tipo de edificaciones.

Por ello y a fin de no dejar fuera de ordenación esta edificación, se establece esta ordenanza como mantenimiento de lo existente.

En caso de que la edificación desapareciera, se establecería ordenanza de casco.

Art. 4.5.2. Condiciones de la edificación.

Las Ordenanzas reguladoras para todo tipo de parámetros, serán las que sirvieron para concesión de la licencia de la edificación.

Art. 4.5.3. Condiciones de uso.

Se mantienen los usos existentes, el dominante de residencial plurifamiliar y como uso complementario el uso de Equipamiento comunitario de los locales existentes en el edificio.

Capítulo 6

Zona de viviendas unifamiliares exentas (Ue)

Art. 4.6.1. Definición y objetivos.

Comprende las áreas de urbanizaciones residenciales que se desarrollen con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. El presente documento extiende el uso de esta tipología a las viviendas unifamiliares que, de acuerdo con sus condiciones específicas, puedan emplazarse en el medio rural.

Art. 4.6.2. Definición de Sub-zona.

Se establecen dos Sub-zonas, denominadas Ue-1 y Ue-2 diferenciada básicamente por sus condiciones de edificación e intensidad de ocupación de suelo.

Art. 4.6.3. Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

Ue-1: 400 m²

Ue-2: 1.000 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima.

Ue-1: 10 m

Ue-2: 15 m

2. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

Ue-1: 0,35 m²t/m²s

Ue-2: 0,25 m²t/m²s

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será.

Ue-1: 35%

Ue-2: 25%

4. Disposición de la superficie edificable.

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

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Plurifamiliares (Ua), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza correspondiente.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será de:

Ue-1: 2.000

Ue-2: 4.000

5. Separación a linderos.

La separación mínima de la Edificación a linderos públicos de parcela será en todos los casos de 4.00 m y la separación a linderos privados.

Ue-1: 2.00 m

Ue-2: 5.00 m

En los casos en que exista acuerdo entre colindantes, y tras presentar escrito que lo demuestre al solicitar la licencia, las edificaciones podrán adosarse para formar viviendas pareadas, no pudiendo quedar medianerías ciegas al descubierto.

6. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 4.3.13 y 4.3.14

7. Altura libre de Plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

8. Sótano.

Se admite una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 4.3.17 de estas Normas.

9. Ordenanza de valla.

Para todo lo referente al cerramiento de la parcela se estará a lo dispuesto en el art. 4.3.32 de las presentes Normas.

10. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo 2.4.3.

Art. 4.6.4. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar o bifamiliar sin segregación de parcela.

- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 2.1.7 del título II de estas Normas con el número: 2 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 3 (Comercio primera necesidad), 5, 6 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) y 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 20 y 21.

Capítulo 7**Zona de viviendas adosadas (Ua)****Art. 4.7.1. Definición y objetivos.**

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas. Se califican zonas para que su desarrollo pueda producirse tanto en promociones individuales como en grupos de edificación.

En ambos casos, el rasgo común identificador es la constitución de núcleos de ordenación abierta, de baja densidad y en los que los espacios libres privados predominan sobre los espacios públicos y constituyen el principal elemento organizador del tejido.

Art. 4.7.2. Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

Superficie mínima admisible de parcela es de 2.000 m².

2. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela neta será de 0.40 m² t/m² s.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 35%.

4. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares.

Para edificaciones no alineadas, previa la solicitud de licencia de obras deberá atenderse a los siguientes aspectos:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación, alineaciones y rasantes, así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima.

c) No se fija profundidad máxima edificable.

d) Son de aplicación todos los parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

e) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Asimismo deberán ordenarse los espacios libres, diferenciando los espacios públicos de los privados.

f) Los accesos a la vía pública se delimitarán así como los aparcamientos proyectados.

5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos públicos y privados (no medianeros) será de 5.00 m.

6. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida, será de 2 plantas (Pb+1) o 7.00 m.

Asimismo, el número máximo de plantas y altura máxima edificable y alturas libres de Planta baja estarán supeditados al cumplimiento de los criterios establecidos en los artículos 4.3.9, 4.3.10 y 4.3.12 de las presentes Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art. 4.3.15 y que esta no ocupe más del 60% de la planta primera.

7. Retranqueos de fachada.

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 20 metros de longitud máxima, debiendo producirse un quiebro con una dimensión mínima de 2.00 m.

En edificaciones no alineadas, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que se resuelva de manera adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

La separación mínima entre unidades de la edificación será mayor o igual a la altura del edificio más próximo.

8. Ordenanzas de valla.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 4.3.33 de estas Normas.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

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

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 2.4.3. y 2.2.4.

Art. 4.7.3. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

Uso dominante:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, y adosada.

Usos compatibles:

- Los definidos en el artículo 2.1.7 de estas Normas con los números: 2, 3, 4, (exclusivamente de Primera Categoría) y 5 al 16 ambos inclusive.

Capítulo 8

Zona de pueblo mediterráneo (Pm)

Art. 4.8.1. Definición y objetivos.

Son áreas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares mediterráneas definido por pasajes, calles peatonales interiores, torreones, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de vivienda que puede acoger, esta tipología tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas sobre las que se asientan.

Art. 4.8.2. Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima edificable.

Se define como parcela mínima la superficie de suelo necesaria par poder realizar una actuación edificatoria.

La parcela mínima edificable tendrá unas dimensiones mínimas tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de 50 m. de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública en al menos $\frac{1}{4}$ de su perímetro, así como poseer una superficie mayor o igual a 10.000 m².

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es de 0.45 m²t/m²s.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% .

4. Disposición del volumen edificable.

La edificación será obligatoriamente no alineada.

Para todas las edificaciones previa la solicitud de licencia de obras deberá atenerse a los siguientes aspectos:

a) El Proyecto de Edificación contendrá la definición de los volúmenes de la Edificación, alineaciones y rasantes de la misma así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) Son de aplicación todos los parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este Título que no hayan sido expresamente excluidos o entran en contradicción con los de este artículo.

c) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Así mismo deberán ordenarse los espacios libres, diferenciando los espacios públicos de los privados.

d) Los accesos a la vía pública se delimitarán así como los aparcamientos proyectados.

5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero, con un mínimo de 5.00 m, salvo acuerdo entre colindantes.

La separación a linderos públicos será de 5.00 m.

6. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida, será de 3 plantas (Pb+2) o 10.00 m.

La segunda planta no podrá ocupar más del 60% de la primera planta. Se establecerá en ésta un retranqueo mínimo de 3 metros.

7. Retranqueos de fachada.

No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la longitud del edificio no podrá superar los 40 metros de longitud máxima, y ninguna dimensión recta en fachada podrá superar los 15 m. Se entenderá discontinuo cuando exista un quiebro, con una dimensión mínima de 2,00 m, en cualquier dirección.

8. Ordenanzas de valla.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 4.3.32 de estas Normas.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

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

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 2.4.4.

Art. 4.8.3. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, unifamiliar adosada y plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 2.1.7 de estas Normas con los números: 2, 3, 4, (exclusivamente de Primera Categoría) y 5 al 16 ambos inclusive.

Capítulo 9

Zona industrial y terciaria (It)

Art. 4.9.1. Definición y sub-zonas.

Se regulan en esta ordenanza todas aquellas edificaciones destinadas a albergar de forma predominante o exclusiva, usos industriales, comerciales o en general terciarios. Se consideran cinco tipologías diferentes.

- Edificación industrial intensiva.
- Actividades complementarias y Servicios avanzados de la industria.
- Zonas comerciales.
- Comercio menor y hostelería.
- Industrial específico y grandes áreas comerciales.

Art. 4.9.2. Edificación industrial intensiva.

Art. 4.9.2.1. Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades de mayor intensidad de uso y ocupación de parcela.

Art. 4.9.2.2. Condiciones de ordenación y edificación.

- Superficie mínima: 140 m².
- Frente mínimo vial: 8 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 1 m² /m²
- Ocupación máxima: 100%

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 10 metros
- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 4.3.13 de estas Normas: 10 m.

- La alteración de esta altura máxima, se podrá desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será la establecida en los planos de alineaciones.

- Las edificaciones deberán de adosarse a las medianeras. Caso de ser necesario por imperativo de la actividad a desarrollar la separación a lindero privado, se deberá estudiar la solución de tratamiento de medianera, que deberá ser aprobada de forma previa a la tramitación de licencia.

Cerramiento de parcela.

- Se prohíbe el cerramiento de parcela.

Aparcamientos.

- El número mínimo de plazas por parcela a resolver dentro de la propiedad, será como mínimo de 1 cada 100 m² superficie útil.

- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 y destinarán al menos el 2% para usuarios minusválidos, con unas dimensiones de 4,50 x 3,30. Podrán sustituirse plazas de automóviles por plazas de vehículos de mayores dimensiones, con una equivalencia de 1 de 12 x 4,30, por cada 5 convencionales.

- Podrán utilizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación el artículo 2.4.5 de estas Normas.

- En los aparcamientos al aire libre, podrán instalarse marquesinas ligeras, que deberán incorporarse al proyecto de edificación del edificio, o en caso de realizarse con posterioridad, acogerse a la normativa establecida con este fin por la entidad gestora del parque.

Anuncios publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.

- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m².

- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Art. 4.9.2.3. Condiciones de Uso.

Se admiten todos los usos establecidos en el artículo 2.1.7 apartado 4 «uso de industria» de carácter privado.

Uso dominante.

- Industrial de 2.^a y 3.^a categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición de los artículos 2.3.4 y 2.3.5 de estas Normas.

Usos complementarios.

- Correspondiendo a lo previsto en el artículo 2.1.7 de estas Normas.

Núm. 13 Zonas verdes

Núm. 16 Aparcamiento.

Usos compatibles.

- Según lo previsto en el artículo 2.1.7 de estas Normas, se consideran:

Núm. 2 Oficinas propias de la actividad.

Núm. 3 Comercial exclusivamente al por mayor de los bienes producidos y almacenados en las instalaciones de la parcela.

Usos prohibidos.

- Según el artículo 2.1.7 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

- No se permite el uso de estaciones de servicios excepto que, mediante un estudio de detalle, se justifique la idoneidad del mismo, quedando excluida la estación de servicios existente mientras se mantenga el uso actual.

Art. 4.9.3. Actividades complementarias y Servicios avanzados a la industria.

Art. 4.9.3.1. Definición y objetivos.

Se ubicarán en esta zona todas aquellas actividades, que a pesar de no ser industriales, prestan una serie de servicios de apoyo a los sectores de producción, y que por tanto requieren una localización próxima a ellas para la mayor eficacia en el desempeño de sus funciones. Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Art. 4.9.3.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Parcelación.

Superficie mínima: 1.000 m².

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación será permitida la división horizontal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Sea concedido el permiso por parte del Ayuntamiento en base a la pertinencia de la promoción.

b) La parcela deberá disponer de una superficie mínima de 1.000 m².

c) Se respetarán el resto de condiciones de ordenación, edificación y usos que afectan a este tipo de zonas.

d) Se considerará la parcela como indivisible a efectos urbanísticos, debiéndose tramitar un proyecto único para la actuación.

e) La partición de la propiedad no afectará a los espacios libres de las parcelas, sean estos áreas ajardinadas, accesos o aparcamientos.

f) La superficie de techo mínima, de la división horizontal, será de 50 m² por propiedad.

g) Será requisito indispensable para autorizar el uso de la promoción la constitución de una Comunidad de Propietarios según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad

Horizontal; y por lo requerido; los estatutos de dicha Comunidad de Propietarios serán aprobados por la entidad promotora del polígono, de forma previa a la concesión de licencia.

Edificabilidad.

Edificabilidad neta máxima 1 m² /m².

Ocupación.

Superficie máxima ocupada por la edificación: 50% de la parcela. Los espacios restantes se destinarán a aparcamiento, accesos y espacios libres de propiedad privada.

Alturas.

Altura reguladora máxima: 10 m.

Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 4.3.13 de estas Normas: 10 m.

Altura libre mínima de planta: 3 m.

Separación a linderos.

Separación mínima de edificación a lindero público en fachada principal: la establecida en el plano de alineaciones.

Separación mínima de la edificación a linderos privados: 5 m., salvo acuerdo de adosarse a medianera con colindantes.

Separación entre edificaciones exentas dentro de la misma parcela, a especificar en proyecto.

Condiciones de composición de la edificación.

La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación y con las características del entorno industrial. En concreto su frente a zonas verdes y espacios públicos, deberá proyectarse en coherencia con su carácter de espacio central del sector.

La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio. Prohibiéndose cualquier material brillante o con efectos reflectantes, incluso aunque formen parte de la propia cubierta.

Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas, tanto al lindero público como a privado, se podrán realizar exclusivamente en el perímetro exterior de cada parcela, y se realizará de acuerdo con los criterios y normativa, establecidos por la entidad gestora del sector en su normativa interna de gestión.

Aparcamientos.

El número mínimo de plazas por parcela a resolver dentro de la propiedad, será como mínimo de 1 cada 100 m² superficie útil

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 y destinarán al menos el 2% para usuarios minusválidos, con unas dimensiones de 4,50 x 3,30. Podrán sustituirse plazas de automóviles por plazas de vehículos de mayores dimensiones, con una equivalencia de 1 de 12 x 4,30, por cada 5 convencionales.

Podrán utilizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 2.4.5 y siguientes de estas Normas.

En los aparcamientos al aire libre, podrán instalarse marquesinas ligeras, que deberán incorporarse al proyecto de edificación del edificio, o en caso de realizarse con posterioridad, acogerse a la normativa establecida con este fin por la entidad gestora del parque.

Anuncios publicitarios.

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.

En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m².

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Art. 4.9.3.3. Condiciones de uso.

Se establecen los siguientes grupo de usos, en relación con el artículo 2.1.7 de las Normas.

Uso dominante.

Oficinas y actividades de servicios a la industria y al comercio según los apartados 2 y 3 del artículo 2.1.7 de estas Normas.

Usos complementarios.

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 2.1.7, apartados 13 y 16 de estas Normas.

Núm. 13 Zonas verdes.

Núm. 16 Aparcamiento.

Usos compatibles.

Según lo previsto en el artículo 2.1.7 de estas Normas.

4. Uso Industrial 2.^a y 3.^a categoría.

9. Asistencia sanitaria.

10. Uso Educativo.

11. Uso Cultural-religioso.

12. Funciones públicas.

Usos prohibidos.

Según el artículo 2.1.7 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art. 4.9.4. Zona Comercial.

Art. 4.9.4.1. Definición y objetivos. Desarrollo.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades de venta y difusión de productos que únicamente se almacenan o soportan un proceso de transformación muy ligero en las instalaciones reguladas por esta norma.

Art. 4.9.4.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Parcelación.

Superficie mínima: 400 m² o la resultante del proyecto de parcelación.

Frente mínimo vial: 12 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 0,5 m² /m² .

- Ocupación máxima de planta baja: 60%.

- Ocupación máxima de planta alta: 30%.

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 10 metros.

- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 4.3.13 de estas Normas.

- Altura mínima de planta baja: 5 m.

- Altura mínima de planta alta: 3 m.

- La alteración de estas alturas, se podrán desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será la establecida en los planos de alineaciones.

Los cerramientos de parcela, aparcamientos y anuncios publicitarios irán con las mismas condiciones que los regulados de acuerdo al artículo 4.9.3.2.

Art. 4.9.4.3. Condiciones de uso.

Usos dominantes

Comercial según el artículo 2.1.7, apartado 3 de estas Normas.

Usos complementarios.

Según lo previsto en el artículo 2.1.7. de estas normas

13. Zonas verdes

15. Viario

16. Aparcamiento

Usos compatibles.

2. Oficinas

4. Industria (2ª y 3ª categoría)

6. Hostelería

8. Ocio

10. Educativo

11. Cultural-religioso

14. Deportivo

Todos ellos en una proporción que no supera el 30% en su totalidad de la superficie edificable o útil de la parcela.

Usos prohibidos.

Según el artículo 2.1.7 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art. 4.9.5. Comercial menor y Hostelería.

Art. 4.9.5.1. Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades comerciales conceptuadas como equipamiento interno del polígono para cubrir las posibles demandas de sus usuarios, en conceptos como cafeterías, venta de productos de oficina al por menor, copisterías, etc.

Art. 4.9.5.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades comerciales conceptuadas como equipamiento interno del polígono para cubrir las posibles demandas de sus usuarios, en conceptos como cafeterías, venta de productos de oficina al por menor, copisterías, etc. Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Parcelación.

- Superficie mínima: La establecida en el proyecto de parcelación.

- Frente mínimo vial: 10 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 1 m² /m²

- Ocupación máxima de planta baja: 80%.

- Ocupación máxima de planta alta: 80%.

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 10 metros.

- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 4.3.13 de estas Normas: 10 m.

- Altura mínima de planta baja: 5 m.

- Altura mínima de planta alta: 3 m.

- La alteración de estas alturas, se podrán desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será la establecida en los planos de alineaciones.

Los cerramientos de parcela, aparcamientos y anuncios publicitarios irán con las mismas condiciones que los regulados de acuerdo al artículo 4.9.3.2.

Art. 4.9.5.3. Condiciones de uso.

Uso dominante.

Comercial según el artículo 2.1.7. epígrafe 3, 6 y 8 de estas Normas.

Usos complementarios.

Según lo previsto en el artículo 2.1.7. epígrafes 13,15 y 16 de estas Normas.

Usos compatibles.

9. Asistencia sanitaria.

10. Educativo.

11. Cultural-religioso.

12. Funciones públicas.

14. Deportivo.

Usos prohibidos.

Según el artículo 2.1.7. de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art. 4.9.6. Industrial Específico y grandes áreas comerciales.

Art. 4.9.6.1. Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades productivas de escala media y grande.

Art. 4.9.6.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Parcelación.

- Superficie mínima: 3.000 m².

- Frente mínimo vial: 30 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 0,6 m² /m² .

- Ocupación máxima de planta baja: 50%.

- Ocupación máxima de plantas altas: 50%.

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 metros

- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 4.3.13 de estas Normas.

- Altura mínima de planta baja: 5 m.

- Altura mínima de planta alta: 3 m.

- La alteración de estas alturas, se podrán desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será de 10 m.

- La separación a lindero privado será de 10 m. salvo acuerdo notarial entre colindantes.

Cerramientos de parcela.

- El cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, se efectuará mediante un diseño regulado y normalizado, que se establecerá en el proyecto de urbanización.

Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a + 2,50 m.

- La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m, resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes, y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc.

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

Aparcamientos.

- Número mínimo de plazas por parcela: 1 cada 40 m² . construidos.

- Este número deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según actividad.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m, con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m, hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y de mantenimiento.

- Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos del capítulo IV de estas Normas.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

Anuncios Publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Art. 4.9.6.3. Condiciones de uso.

Uso dominante.

Industrial según el artículo 2.1.7 epígrafes:

3. Comercial

4. Industrial (2.^a y 3.^a categoría)

Usos complementarios.

Según lo previsto en el artículo 2.1.7 epígrafes:

13. Zonas verdes.

15. Viario

16. Aparcamientos

Usos compatibles.

Según lo previsto en el artículo 2.1.7 epígrafes:

2. Oficinas

5. Uso hotelero

6. Hostelería

8. Ocio

9. Asistencia sanitaria

10. Educativo

11. Cultural-religioso

12. Funciones públicas

14. Uso deportivo

Usos prohibidos.

Según el artículo 2.1.7 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Capítulo 10

Zona equipamientos

Art. 4.10.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo apto para urbanizar.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Art. 4.10.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos público en los planes parciales del suelo apto para urbanizar, tendrán con carácter general las siguientes edificabilidades:

- Deportivo 0,10 m²t/m²s.

- Resto de usos.....0.25 m²t/m²s.

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

Las parcelas destinadas para este uso en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere.

Art. 4.10.3. Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.

E. Educativo

S. Servicio de Interés Público y Social (excepto cementerios en parcelas distintas a las existentes).

D. Deportivo

- Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines públicos.

Capítulo 11

Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes de las normas

Art. 4.11.1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

1. Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

2. Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

3. Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

4. Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.

5. Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

6. Alineación de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

7. Alineación exterior de parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.

8. Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

9. Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

10. Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

11. Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

12. Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Art. 4.11.2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano se encuentran grafiadas en el plano 6 a escala 1/1.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa de este documento y a estas Ordenanzas.

Art. 4.11.3. Alineación de parcela en zonas consolidadas del casco urbano.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificaciones colindantes, cuyo cerramiento se encuentre consolidado, no afectado por ninguna rectificación de alineaciones, se ajustará a la existente o a la cuerda tendida entre las aristas de fachada de la medianera o cerramientos de dichas parcelas colindantes.

Art. 4.11.4. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Art. 4.11.5. Movimientos de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación —línea de coronación de muro—, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Art. 4.11.6. Alineación de parcela en edificaciones no alineadas.

1. La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a este tipo de ordenanzas definida en los planos 6.1 y 6.2 a escala 1/1.000.

2. La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión

Art. 4.11.10. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

Art. 4.11.11. Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos 6.1 y 6.2 a escala 1/1.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Art. 4.11.12. Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán Planes Especiales o Estudios de Detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en este documento. Las referidas actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en las normas de este documento.

2. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.

TÍTULO V

REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Capítulo 1

Determinaciones generales del suelo apto para urbanizar

Art. 5.1.1. Definición y ámbito.

El documento clasifica como Suelo Apto para Urbanizar, los terrenos cuya urbanización se prevé realizar en el período de vigencia de estas Normas.

Su delimitación y ordenación se expresa en los planos 2 y 4 de «Clasificación» y «Gestión» a escala 1/5.000 y

1/2.000

Art. 5.1.2. Determinaciones.

1. El documento regula el Suelo Apto para Urbanizar y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.

c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación.

d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.

e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 1.2.6, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en los planos 2 y 4 de «Clasificación» y «Gestión» a escala 1/5.000 y 1/2.000.

f) Fijación de las edificabilidades de la totalidad de Suelo Apto para Urbanizar y la de cada uno de los sectores que la integran.

g) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios; así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

Art. 5.1.3. Zonificación de usos globales e intensidad.

Se establece como criterio la libre decisión de los agentes públicos o privados en orden a adecuar el número de viviendas a sus necesidades, manteniendo la edificabilidad del sector, y aumentando proporcionalmente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos.

Asimismo, las superficies de equipamiento que superen los estándares establecidos por la Ley, podrán ser destinados a uso privado, siempre que la tramitación del planeamiento lo consideren compatible con la ordenación y demandas de equipamientos públicos de la zona.

Art. 5.1.4. Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de estas Normas.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Los Planes Parciales, desarrollarán las ordenanzas de edificación específicas ajustándose a los criterios reguladores establecidos en estas Normas.

4. Las ordenanzas especificadas en las fichas reguladoras se entienden como orientativas, es decir, podrán ser modificadas por el Planeamiento que desarrolle dichos sectores siempre y cuando nunca superen los parámetros de edificabilidad bruta del sector.

5. En este tipo de suelos, se podrá disminuir la densidad mínima. Esta nueva densidad, será considerada en función del desarrollo que se realice de la urbanización, no pudiendo ser mayor del 60% del aprovechamiento de suelo urbanizable.

Art. 5.1.5. Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 3.5.4 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, no consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector, siempre que no sean destinados a usos comerciales.

Art. 5.1.6. Estándares para Sistemas Locales.

1. La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este documento en su Normativa General de Urbanización.

Art. 5.1.7. Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización, así como las cotas

de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de establecimiento y medición de alturas contenidos en el Art. 4.3.8 de las presentes Normas.

2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4. Las secciones mínimas transversales de la vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título VII «Normativa General de Urbanización» de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales del viario público en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Art. 5.1.8. Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título VII de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 5.1.9. Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.

TÍTULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1

Disposiciones generales

Art. 6.1.1. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que en función de su valor agrícola, forestal, paisajístico o que por razones de protección, se pretenden preservar de su colonización con actividades incompatibles con su naturaleza.

A diferencia de otros municipios, Ojén posee la mayor parte de su término Municipal clasificado como suelo no urbanizable, casi un 93% está clasificado dentro de esta categoría, por su gran riqueza tanto forestal como ambiental.

De esta forma el documento pone un énfasis especial en la regulación y tratamiento del Suelo No Urbanizable, considerando su presencia activa en la ordenación territorial del término, como un valor positivo y no exclusivamente cautelar.

Entendemos por presencia activa, el valor añadido que para la economía turística y la implantación de nuevas residencias, supone la existencia de un paisaje y unas condiciones naturales singulares.

Art. 6.1.2. Categorías y Delimitación.

El Suelo No urbanizable se agrupa en cuatro tipos principales dentro de esta categoría:

Suelo no urbanizable común (secano) SNU (s)

Suelo no urbanizable común (regadío) SNU (r)

Suelo no urbanizable protegido por interés Forestal y recreativo (secano) SNU f

Suelo no urbanizable protegido por interés Ambiental (secano) SNU am

Art. 6.1.3. Desarrollo y condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones de este documento sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas; no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas de escala territorial en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este documento sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este documento, por los Organismos competentes.

d) Establecimiento de usos que, autorizados por este documento, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él.

Art. 6.1.4. Parcelaciones y Segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones agrícolas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Suelo.

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

3. Todas las parcelaciones y segregaciones de fincas se establecen sólo a efectos urbanísticos.

4. Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Legislación agraria vigente, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este documento.

Art. 6.1.5. Concepto de núcleo de población.

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y al Suelo Apto para Urbanizar, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.

2. Se considera la existencia de un núcleo de población cuando en un ámbito determinado se produzca un asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genere objetivamente demandas o necesidades de obras de infraestructura o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

3. En atención a ello no se autorizará la construcción de vivienda familiar, cuando se den alguna de las circunstancias expuestas en el apartado 2 anterior.

4. En todo caso, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población cuando existe un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas para el suelo no urbanizable.

Capítulo 2

Normas generales de protección de recursos y del dominio publico en el suelo no urbanizable

Art. 6.2.1. Protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes. Se seguirán las determinaciones que sobre zonas de protección de recursos fluviales se indica en el art. 2.7.8 del Título II, capítulo 7 de las presentes Normas

a) Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual fuera el régimen de propiedad.

b) Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicaran preferentemente a usos forestales siempre que no contradigan el apartado a) de este artículo.

2. Protección de las aguas subterráneas.

a) En el caso de solicitarse autorización para la captación de aguas subterráneas en S.N.U. será el Organismo de Cuenca quien determine su factibilidad en función de la calidad del recurso y del caudal a extraer.

b) Con carácter general, se evitará el uso de pozos negros o el vertido directo de las aguas residuales en S.U.N. Las edificaciones de nueva creación, destinadas a equipamientos y servicios, industria o residencia, deberán contar con la conexión a la red general de saneamiento o implementar un sistema homologado de tratamiento de aguas residuales.

c) Las instalaciones de cualquier índole y las parcelaciones existentes que no posean sistemas de depuración de aguas residuales, o sólo cuenten con pozos negros o un sistema de depuración no homologado, deberán practicar la conexión a la red general de saneamiento o bien presentar al Ayuntamiento un proyecto de depuración autónomo de sus propias aguas residuales, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente, en un plazo estipulado por aquel en el propio planeamiento.

d) En todo caso, se prohíbe el vertido directo o indirecto de sustancias contaminantes que acabe en cauce público o bien que afecte negativamente a la calidad del suelo.

3. Vertidos líquidos. Se seguirán las determinaciones que sobre Contaminación y vertidos y Residuos sólidos industriales se indica en el art. 2.3.9.1. del Título II, capítulo 3 de las presentes Normas:

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, excepto las conexiones directas a red de saneamiento, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, así como la correspondiente autorización de vertido según la legislación vigente.

4. Regulación de recursos. Se seguirán las determinaciones que sobre Reglamentación de actividades y Condiciones de funcionamiento se indica en los art. 2.3.7 y 2.3.8 del Título II, capítulo 3 de las presentes Normas:

a) Para la obtención de cualquier tipo de licencia sobre actividades o construcciones a realizar en Suelo no urbanizable, será necesario justificar la dotación de agua necesaria para dicha actividad o construcción, así como la no merma de los recursos hídricos de la zona.

Art. 6.2.2. Protección de la vegetación.

1. Se consideran masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentren localizadas en Sistemas Generales o Locales.

b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
c) Estén catalogadas por el P.E.P.M.F de la provincia de Málaga o expresamente señaladas por estas Normas tanto en Suelo no Urbanizable, como en Suelo Urbano. Las zonas verdes indicadas en los planos incluidos en los suelos aptos para urbanizar, no se consideran dentro de esta categoría de protección por ser indicativos.

2. En las masas arbóreas señaladas por las presentes Normas sólo se permitirá la tala de conservación, quedando sometida al requisito de previa licencia sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas y se atenderá a lo indicado en la Ley 2/1992 de 15 de Junio, Ley Forestal de Andalucía en la que se establecen medidas para la protección de los terrenos forestales.

3. Se seguirán las determinaciones que sobre Protección del paisaje y medio ambiente se indica en el art. 2.7.7. del Título II, capítulo 7 de las presentes Normas.

Art. 6.2.3. Protección de la avifauna.

1. Será necesaria la obtención de licencia urbanística para la instalación de vallas y cerramientos con fines cinegéticos, así como la autorización del organismo competente.

2. En la solicitud de licencia de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales, deberá aportarse justificación de que dichas obras no producen impacto negativo sobre las mismas.

3. En los pliegos técnicos de las obras, en los suelos que así lo requieran se incluirá la obligatoriedad de la protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación y en su caso la recogida previa de los nidos, así como las condiciones de protección de vertebrados protegidos que con las actuaciones sobre el suelo puedan verse afectadas en su hábitat y zonas de reproducción.

Art. 6.2.4. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de obras o actividades que conlleven movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² , o a un volumen de tierras superior a 5.000 m³, deberá llevar aparejada la documentación, estudios necesarios y medidas correctoras que garanticen la estabilidad de los suelos.

2. No será necesaria la obtención de licencia urbanística previa de movimiento de tierras, cuando estos estén previstos en proyectos aprobados previamente por la Administración.

3. Se seguirán las determinaciones que sobre el uso extractivo abancalamiento y transformación de la orografía se indica en los art. 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3 del Título II, capítulo 6 de las presentes Normas.

Art. 6.2.5. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos y actividades en este tipo de suelo deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, así como al Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1995 de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental, correspondiendo a cada tipo de actividad una figura de prevención según los anexos de la ley.

2. Las instalaciones de publicidad y símbolos conmemorativos, estarán sujetas a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del paisaje. Según se indica en los art. 2.7.2 y 2.7.3 del título II del capítulo 7 de las presentes Normas.

Art. 6.2.6. Protección de los Bienes de Interés Cultural.

1. Se seguirán las determinaciones que sobre Protección de Bienes de Interés Cultural y Zona de protección arqueológica se indica en los art. 2.7.9 y 2.7.10 del Título II, capítulo 7 de las presentes Normas.

Art. 6.2.7. Protección de las vías pecuarias.

1. En aplicación de la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad

o instalación en tanto esta no sea autorizada por la Consejería de Medio Ambiente y previa concesión de licencia urbanística.

Art. 6.2.8. Protección atmosférica.

1. No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población o a los suelos protegidos por las presentes Normas.

2. Se seguirán las determinaciones que sobre Emisiones gaseosas y Radiaciones ionizantes se indica en los art. 2.3.9.2 y 2.3.9.3 del Título II, capítulo 3 de las presentes Normas.

Capítulo 3

Normas particulares de regulación de usos y actividades para las categorías de suelo no urbanizable

Art. 6.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Definición: Comprende aquellos espacios del Municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social que conllevan la existencia de los valores territoriales, ambientales o productivos identificados en este Título. La mayor parte de estos suelos han sido ya incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF). Aquellos que no se encuentren incluidos en dicho Catálogo pasarán a formar parte del mismo, tras la Aprobación Definitiva de las Normas.

2. Estas Normas se orientan a la mayor y más efectiva protección de los valores territoriales, o productivos presentes en cada caso, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilizaciones, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de esos valores que se pretende proteger. De esta forma, la delimitación de los espacios protegidos reflejados en estas Normas, adaptan las delimitaciones que el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Málaga, efectúa dentro del municipio.

3. La correspondencia entre las tipologías del PEMF y las protecciones establecidas por estas Normas, son las siguientes:

- Los paisajes con protección especial compatible se agrupan en dos categorías diferentes:

- Complejo serrano de interés ambiental CS-2 y CS-26 equivalentes a la categoría de SNU (am).

- Espacios forestales de interés recreativo Fr-6 equivalente a SNU (f).

4. La identificación de los valores que de forma genérica establece el Plan Especial del Medio Físico, ha servido para establecer las categorías expresadas en el artículo 6.1.2 de estas Normas, con una adaptación de los límites y de las protecciones a la realidad existente. (pág. 167, epígrafe 5 PEPMF).

5. Como suelo no urbanizable de especial protección, se consideran las vías pecuarias existentes en el municipio:

a) Cañada Real de Ronda y Mojón Verde, con una anchura legal de 75,22 m.

b) Cordel de Benahavís a Ojén, con una anchura legal de 37,61 m.

c) Colada del río de la Puente, Puerto de Carneros y Loma de Puerto Llano, con una anchura legal de 15,00 m.

d) Colada de la Loma del Rayo, con una anchura legal de 12,00 m.

- Afección por núcleo urbano.

Estas NNSS, para las vías pecuarias en que se afectan a zonas de núcleo urbano (en nuestro caso la núm. 3), solicitan al Exmo. Ayuntamiento de Ojén que inicie el expediente de desafección conforme al reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Afección por el suelo urbanizable programado.

Se han descalificado como suelo urbanizable las superficies correspondientes a las vías pecuarias en todos los sectores de suelo urbanizable (vías pecuarias 3, 4 y 13) según lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/98 de 21 de julio).

6. Montes Públicos.

Estas NNSS no alteran la clasificación de suelo de los montes públicos y en especial aquellos incluidos en el catálogo de utilidad pública.

Se aporta como comprobación cartografía detallada de los espacios Sierra Rondanúm. 44 del Catálogo de Utilidad Pública de Málaga y perteneciente al Ayuntamiento de Ojén y Sierra Blanca núm. 88 de dicho Catálogo.

En caso de errores en los planos que pueden dar lugar a discrepancias con el texto, éste prevalece. Se declara, en cualquier caso, que ningún terreno de los montes citados se clasificará como urbano o apto para urbanizar, o con cualquier otra categoría distinta a su naturaleza rústica y forestal.

7. Todas las categorías de suelo no urbanizable aparecen recogidas y grafadas con los correspondientes planos de estas Normas, así como las vías pecuarias, montes públicos y zonas de incendios forestales habidos desde la Ley 2/1992. Estos datos nos han sido suministrados por la Delegación de Medio Ambiente y se recogen en el plano núm. 2.1, calificado en estas NNSS, donde se contempla que ningún suelo urbanizable o urbano está dentro del monte público ni tiene catalogado ningún incendio forestal.

Art. 6.3.2. Suelo no urbanizable común, espacios de agricultura de regadío SNU (r)

1. Se entiende por tales, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental son los más cercanos al núcleo.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. En esta subzona se prohíben los usos siguientes, por su incompatibilidad con los objetivos de protección:

- a) Las actuaciones extractivas y mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las edificaciones o construcciones industriales y de materiales de construcción.
- c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos o industriales.
- d) Las instalaciones de mantenimiento de las obras públicas.
- e) Imágenes, símbolos y, en general, todo tipo de rótulos de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a lo regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos y que guarden relación con la naturaleza de la finca a excepción de las instalaciones incluidas en el apartado 1 c) del artículo 6.4.4 de las presentes Normas.

b) La tala de arboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada.

c) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios.

d) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas en el Art. 6.5.4 apart. 4.1 para esta categoría.

Art. 6.3.3. Suelo no urbanizable común, espacios de agricultura de secano SNU (s)

1. Integran esta categoría de protección aquellas zonas de secano, destinadas a la agricultura o ganadería extensiva y que presentan aptitudes para ser forestadas con el fin de recuperar la cubierta vegetal perdida por la elevada erosión de estos suelos.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995,

Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales.
- b) La transformación de la orografía mediante abancalamientos para su transformación en agricultura intensiva.
- c) Todas aquellas acciones edificatorias o de cualquier tipo que supongan una alteración significativa del paisaje.

3. Se consideran como usos compatibles:

- a) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente.
- b) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.
- c) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en éstas, excepción expresa de los situados en la zona de protección de acuíferos, y previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Condiciones particulares establecidas en el artículo 6.4.6 y 6.5.3. A de estas Normas.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas en el Art. 6.5.4 apart. 4.2 para esta categoría.
- f) Las construcciones de utilidad pública e interés social, cuyo uso se muestre compatible con el uso dominante.
- g) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles.
- h) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deba localizarse en estos espacios, de acuerdo con la Norma 23 del PEPMF (Anexo 2).

Art. 6.3.4. Suelo no urbanizable protegido por Interés Ambiental. SNU (am).

1. Integran esta categoría de protección aquellas zonas de complejo serrano, que ocupan grandes zonas de repoblación forestal, con grandes masas de alcornocal, recursos mineros, y aprovechamiento de aguas subterráneas con una importante calidad paisajística a preservar.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares permitidas.
- b) Las instalaciones destinadas a parques de atracciones, aeropuertos y helipuertos.
- c) Imágenes, símbolos y en general todo tipo de publicidad exterior.
- d) La tala de árboles para transformación de usos.
- e) Las actividades extractivas y mineras.

3. Se consideran como usos compatibles:

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, requerirá en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones, y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos, así como actividades de ocio como equitación, camping y similares.

c) Las actuaciones naturalísticas y los parques rurales, condicionados al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 27 de PEPMF.

d) Los camping turísticos, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, de acuerdo a las limitaciones establecidas en el art. 6.5.3 A de las presentes Normas y con las definidas en la Norma 39.3.f) del PEPMF.

e) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turístico recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes, así como las instalaciones de restauración, siempre condicionadas al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 27 de PEPMF.

f) Las viviendas familiares aisladas ligadas en alguna forma a la explotación de los recursos agrarios de acuerdo a las condiciones de edificación establecidas en el art. 6.5.4 apart. 4.2 para esta categoría, y a las de la Norma 39.3.h) de PEPMF, debiendo ajustarse su concepto a lo dispuesto en el apartado 7.1 del Anexo III «Definiciones y conceptos» de dicho Plan Especial.

g) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos.

Art. 6.3.5. Suelo no urbanizable protegido por interés Forestal Recreativo. SNU (F).

1. Integran esta categoría de protección aquellas zonas que ocupan grandes zonas de repoblación forestal, con grandes masas de pinos que cumplen un papel destacado como áreas de esparcimiento y recreo extensivo, así como de regeneración atmosférica.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. Se establecen los siguientes usos incompatibles:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías

c) Las actividades extractivas y mineras y construcciones anexas.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) Las construcciones y edificaciones industriales de cualquier tipo.

f) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas o de guardería.

g) Las instalaciones destinadas a parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva creación.

h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de educación ligados al medio.

i) Imágenes, símbolos y en general todo tipo de publicidad exterior, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de este suelo.

j) Aeropuertos, helipuertos e instalaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones.

3. Se consideran como usos compatibles:

a) Las actividades, instalaciones, y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos, excepto los señalados en este artículo.

b) Las actuaciones de adecuación a la naturaleza y recreativas y los parques rurales, condicionados al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 27 del PEPMF.

c) Los camping turísticos, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en el art. 6.5.3.A y condicionados al cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma 39.3.f) PEPMF.

d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas.

Art. 6.3.6. Suelo no urbanizable vías pecuarias

1. Integran esta categoría de protección aquellas rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, según lo establecido por la Ley 3/1995 de 25 de Marzo de vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y toros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural y según lo regulado en el Reglamento de la Comunidad Autónoma Andaluza 155/98 de vías pecuarias.

3. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los siguientes:

a) Usos tradicionales de carácter agrícola no ocupacionales que puedan ejecutarse conjuntamente con el tránsito ganadero.

b) Las plantaciones forestales lineales, centrales u ornamentales así como la conservación de las masas vegetales autóctonas compatibles con el tránsito ganadero.

c) Las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Se consideran usos complementarios:

Aquellos que respetando el tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano, el paseo, el senderismo, sin conllevar vehículos motorizados con las limitaciones y condicionantes establecidos en el art. 58 del Reglamento 155/98 de vías pecuarias.

5. Si como conservación de este planeamiento fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes, se actuará de conformidad con lo especificado en el Reglamento de vías pecuarias 135/98.

Capítulo 4

Condiciones generales de la edificación en el suelo no urbanizable

Art. 6.4.1. Condiciones generales de la edificación.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable en función de cada tipo de edificación y del tipo de suelo sobre la que se sitúe, será la que tenga igual o superior superficie a la que se indica en las «Condiciones Particulares de la edificación» (Capítulo 5 de este Título).

2. Separación a linderos.

Con carácter general se fija en 20 metros, salvo disposición en contrario por las «Condiciones Particulares de la edificación» (Capítulo 5 de este Título). En el caso de linderos con Sistemas Generales la edificación se situará a la distancia que la normativa sobre ellos determine.

3. Cerramientos, cercas, vallas.

a) Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de carreteras y a menos de 3 metros de la arista exterior de la plataforma rodada de los caminos.

b) Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica los 80 cm de altura medida desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla, setos vegetales, arbolado).

c) Excepcionalmente y en base a especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura y características diferentes a lo especificado en el apartado b) anterior. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones lo suficientemente

00293198

apartada de carreteras y caminos con recorridos de interés paisajístico, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.

4. Altura máxima edificable.

Con carácter general se fija en dos plantas (7 metros) para todas las edificaciones conforme al criterio de medición de alturas de estas Normas. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se podrá permitir una altura máxima de tres plantas, siempre que se justifique su necesidad y adecuación al entorno.

5. Ocupación máxima permitida.

Es función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, y será la que se establezca en las «Condiciones Particulares de la edificación» (Capítulo 5 de este Título), para cada tipo.

El Ayuntamiento exigirá plano de situación de la edificación en el parcelario catastral de rústica y a la finca que se le conceda licencia quedará recogida como inedificable a los efectos de futuras parcelaciones y segregaciones.

Art. 6.4.2. Condiciones Estéticas y Paisajísticas.

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales homogéneos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Deberán utilizar los materiales y texturas de la edificación tradicional, esto es, la piedra del lugar, la cal o pintura blanca sobre enfoscado y la teja cerámica, salvo que por necesidades técnicas se requiera, excepcionalmente, otros materiales, en cuyo caso se procurará que queden ocultos con barreras arbóreas desde las vías o puntos prominentes del entorno.

2. Todo acto edificatorio deberá llevar inexcusablemente ligado al proyecto el tratamiento vegetal del suelo no ocupado, mediante huertos familiares o en producción agrícola, ajardinamiento o repoblación, de modo que su aprobación esté siempre justificada sobre la base de una mejora general del paisaje. No se admitirán a trámite los proyectos que no observen este extremo.

3. Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno, y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición –total o parcial– o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve topográfico (escarpes, conjuntos rocosos, etc.), o de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje, etc.).

4. En el caso de que se realicen terraplenes, éstos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 3,50 metros. Los terraplenes resultantes deberán ajardinarse y los muros de contención serán de piedra del lugar o pintados con colores acordes con el entorno –de preferencia blancos– en el caso de que sean muros de hormigón.

Art. 6.4.3. Edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable.

1. En el Suelo No Urbanizable se distinguen cuatro tipos de edificación posibles:

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

Art. 6.4.4. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

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

- a) Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.
- b) Invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.
- c) Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje.

Art. 6.4.5. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones destinadas a conservación y explotación, centros operativos, parques, viveros, correspondientes a obras públicas.

3. Servicios: Se entiende por tales aquellos que recoge el Reglamento General de Carreteras, siempre que no estén en contradicción con lo dispuesto en la Ley del Suelo. En todo caso, las gasolineras, áreas de servicio, hoteles, moteles, albergues y restaurantes de carretera, se entenderán incluidas en este concepto y deberán ser tramitadas por el art. 16.3 2.ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 6.4.6. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posible su enclave en el Suelo No Urbanizable, sean declaradas expresamente de Interés social o Utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre Suelo No Urbanizable que no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, o no sea destinada a alojamiento familiar de propiedad vertical en situación aislada, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art. 16.3 2.ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en Suelo No Urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (art. 44.2. del Reglamento de Gestión). La declaración de Utilidad Pública e Interés Social deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes, cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

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

b) Cuando la Utilidad Pública o el interés social se derive precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Art. 6.4.7. Construcciones residenciales aisladas.

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del art. 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

3. Las condiciones particulares de estas edificaciones aisladas se regirán por el art. 6.5.4 de estas Normas.

Art. 6.4.8. Concesión de licencia para edificación.

1. En el Suelo No Urbanizable los trámites para la concesión de licencia de edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones que las consignadas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.

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

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial (art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística). Son las siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

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

5. La documentación técnica de los proyectos deberá incluir las condiciones expresadas en el art. 6.4.2 ap).2, así como el permiso del órgano competente en las vías que dotan de acceso.

Capítulo 5

Condiciones particulares para cada tipo de edificación

Art. 6.5.1. Condiciones particulares para las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

A. Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

«Las construcciones deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, Decreto 292/1995, de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1996, de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental Calificación Ambiental, correspondiendo a cada construcción la figura de prevención que corresponde a los Anexos Primero, Segundo o Tercero de la ley.»

2. Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos brutos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m² y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela y en cualquier tipo de suelo.

3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m², tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las condiciones establecidas para cada tipo de suelo, así como con las siguientes normas reguladoras de la edificación:

- a) La altura máxima de la edificación será de 7 metros con un máximo de 2 plantas.
- b) La parcela mínima será de 3.000 m², no obstante, se deberá respetar en todo caso la parcelación catastral existente antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a instalación o construcción que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

c) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 15 metros

de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 metros.

d) La ocupación de la construcción será como máximo del 20% de la superficie de la parcela.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de sus efluentes que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces o afectar acuíferos.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente o quedarán ocultas para reducir el impacto visual desde los núcleos de población y las carreteras.

g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m² construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

B. Obras para la instalación o construcción de invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 metros.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

C. Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 6.000 m².

3. Se separarán 25 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera, y en todo caso, 25 metros a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas. En cualquier caso deberán presentar Proyecto Técnico donde se especifique las características de las instalaciones y las medidas correctoras para prevenir el impacto ambiental.

7. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

«Las extracciones a cielo abierto cuyas características estén comprendidas en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994, se someterán, previamente a la obtención de la licencia a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental según la citada ley y el Reglamento 292/1995». Además, deberán tener Plan de Restauración aprobado, según se especifica en el Decreto 292/1982, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas a cielo abierto.»

D. Construcción de edificios para almacenaje.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 5.000 m².

3. Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos públicos de la finca y 10 metros de los privados.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 metros.

6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

Art. 6.5.2 Condiciones particulares de la edificación para las instalaciones o construcciones de servicio de carretera. Estaciones de servicio.

1. Definición: Bajo este concepto se entienden los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

«Las construcciones deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, Decreto 292/1995, de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1996, de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental Calificación Ambiental, correspondiendo a cada construcción la figura de prevención que corresponde a los Anexos Primero, Segundo o Tercero de la ley.»

2. En el caso de la autovía, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para este tipo de instalaciones.

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 2.500 m².

b) Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de la parcela para esta actividad será del 30%, sin incluir en esta ocupación las marquesinas o posibles cubiertas de suministro.

d) La altura máxima de las edificaciones auxiliares, será de 8 metros en un máximo de 2 plantas.

4. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico urbano, dadas sus pequeñas dimensiones.

5. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

Art. 6.5.3. (Artículo suspendido por acuerdo de la CPOTU de 25/07/02).

Art. 6.5.4. Condiciones particulares de edificación para las construcciones residenciales aisladas.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloba las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física íntegra y siempre que la finca a la que se vincule la vivienda agraria tenga una superficie suficiente que justifique la necesidad de dicha vivienda.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. A los fines previstos en este artículo se considerarán inedificables todas las fincas resultantes de segregaciones de una finca matriz, con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

4. Las condiciones de edificación en función de las categorías de suelo establecidas en el art. 6.1.2 son:

4.1. Para la categoría de Suelo No Urbanizable de regadío (SNU) r:

a) La parcela tendrá una dimensión mínima de 5.000 m². A estos efectos no se permitirán segregaciones de la parcela catastral existente antes de la aprobación definitiva de estas NN.SS., sin perjuicio de lo establecido en el art. 6.5.5 de estas Normas.

b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 3% de la superficie de la parcela.

d) La edificabilidad máxima será de 0,03m²/m²s.

- e) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
f) Los suelos que tengan utilización como secano a la Aprobación Definitiva de este documento y sean transformados en regadío, estarán sujetos a las condiciones de edificación del suelo de secano aunque su nuevo uso sea el de regadío.

4.2. Para la categoría de Suelo Protegido por Interés Ambiental (SNU)am y suelo no urbanizable de secano (SNU) s:

- a) La parcela tendrá una dimensión mínima de 25.000 m² . A estos efectos no se permitirán segregaciones de la parcela catastral existente ante de la aprobación definitiva de estas NN.SS., sin perjuicio de lo establecido en el art. 6.5.5 de estas Normas.
b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
c) La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela.
d) La edificabilidad máxima será de 0,02m²/m²s.
e) La altura máxima de la edificación será de 7 metros en un máximo de dos plantas.
Artículo. 6.5.5. (Artículo denegado por acuerdo de la CPOTU de 25/07/02).

TÍTULO VII

NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1

Definiciones y disposiciones generales

Art. 7.1.1. Definición. Tipos de Urbanización.

1. El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías serán definidas como Proyecto de Urbanización. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación en este documento que aquellas comporte.

2. En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de Proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el Planeamiento.

Art. 7.1.2. Suelos objetos de Proyecto de Urbanización.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación de acuerdo con el artículo 2.1.4 del Título II se consideran de tres clases diferentes: Privado, Colectivo y Público.

Tendrán el carácter de Privados aquellos suelos adscritos a la edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

Tendrán el carácter de Colectivos aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El Proyecto de Urbanización determinará las condiciones y

obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

Tendrán el carácter de Públicos aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el Plan, Planes Parciales o Planes Especiales correspondientes. En ellos, el Proyecto de Urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

Art. 7.1.3. Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Proyecto de Urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

2.1. Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas.

La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en la presente Normativa, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera.

Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos se deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

2.2. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de relación con el conjunto urbano.
- Planeamiento que desarrolla.
- Plano parcelario v deslindes.
- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes.
- Plano de información paisajística y arbolado.
- Plano topográfico a escala 1:1.000.

2.3. Planos de proyecto. Al menos se incluirán los siguientes:

- Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas; así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de medición de alturas conforme a lo establecido en los artículos 4.3.13 y 4.3.14 del Título IV.- «Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas». Cuando el Proyecto de Urbanización desarrolle un Plan Parcial, estas condiciones habrán de quedar ya prefijadas en dicho documento.

- Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.

- Planos de replanteo.
- Planos de pavimentos y señalización.
- Plano de ajardinamiento y arbolado.
- Plano de detalles constructivos y mobiliario.

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

2.4. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. En él se desarrollará el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Proyectos de Urbanización que elabore el propio Ayuntamiento.

Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración.

Se incluirán las condiciones técnicas, económicas v administrativas de las obras y servicios.

2.5. Mediciones y precios descompuestos. Las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren.

Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.

2.6. Presupuesto. Se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

3. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico – administrativas, de obras y servicios.

Los Proyectos de Urbanización en zonas de alta calidad ambiental tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de las zonas de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

2. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales y protección y mantenimiento de especies vegetales autóctonas más presentes en la zona. El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.

En los Proyectos de Urbanización deberá contenerse expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución. Del mismo modo se indicará con suficiente precisión el destino del vertido de esas tierras. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente a: clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental y minimización del recorrido de camiones en especial por zonas habitadas.

Capítulo 2

Determinaciones sobre el espacio viario

Art. 7.2.1. Definición.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria primaria, secundaria y local, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, del carril para bicicletas y de los suelos para aparcamientos.

Art. 7.2.2. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. La anchura mínima de calzada más acera será:

a) El ancho mínimo de la red viaria incluida en el perímetro del suelo urbano definido en este documento, será definido en los planos 6.1 y 6.2 «Alineaciones»

b) Estas Normas señalan para algunas vías, especialmente determinadas, la anchura mínima de la calzada y de las aceras según resulta de las secciones tipos que se acompañan al final de este capítulo.

c) La anchura mínima de las demás vías primarias, secundarias y locales que deben formularse y ejecutarse en los ámbitos territoriales comprensivos de Plan Especial, Polígono de Actuación y Plan Parcial, se acomodarán a las dimensiones resultantes de las secciones tipos que se unen a este capítulo.

2. El ancho mínimo entre alineaciones:

a) La latitud mínima entre alineaciones en suelo urbano será la definida en los planos 6.1. y 6.2. «Alineaciones».

b) La anchura mínima entre alineaciones para las vías existentes cuya alineación no este comprendida en el plano de «Alineaciones», así como las de nueva creación será, según el tipo de vía, la siguiente:

- Vías primarias: 11 mts.

- Vías secundarias: 9 mts.

- Vías locales: 7 mts.

Se entiende como vía local, la que sirve de acceso a viviendas unifamiliares con un máximo de 50 viviendas.

3. El ancho mínimo de las vías pecuarias existentes en el término municipal es la que legalmente le corresponda. La representación gráfica de las vías pecuarias y de su latitud se expresan en el plano 8.1 de Información y en el plano 2 «Clasificación», según la Orden Ministerial 31.12.71 (BOE 4.2.72) y seguir lo regulado en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

4. Para la parte de estas vías que por no estar incluidas en suelo urbano no se señalarán alineaciones, la edificación habrá de disponerse respetando las zonas de protección establecidas para cada vía.

Art. 7.2.3. Condiciones de diseño de las aceras.

Se establece un ancho mínimo de aceras para todo tipo de vías que no podrá ser inferior a 2 m. Como excepción a esta regla general, sólo se admite un ancho no inferior a 1.5 m. para la vía secundaria de 9 m. y para las vías locales cuyo diseño excluye las aceras.

La proporción del espacio viario que ha de dedicarse a acera se regula en función de la latitud del tipo de vía de que se trate y con arreglo a las secciones tipo que se establecen al final de este capítulo.

Art. 7.2.4. Mobiliario urbano del espacio viario.

Para cualquier tipo de vía de anchura igual o superior a 10 m. será obligatorio la plantación de arbolado y la instalación de bancos y papeleras, elementos que habrán de respetar la regla establecida en el párrafo siguiente:

La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 2 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

Art. 7.2.5. Condiciones de diseño para aparcamiento.

1. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m por 4,50 m. mínimo, disponiéndose preferentemente en cordón. Las secciones tipos que se incluyen al final de este capítulo expresan la proporción ideal de la disposición y número de plazas de aparcamiento en función del tipo de vía de que se trate.

2. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

Art. 7.2.6. Condiciones de trazado de la red viaria.

1. El trazado en planta será:

a) Para las vías primarias se adoptarán radios mínimo de 80 m. y para las secundarias de 30 m. En calles locales el radio mínimo será el de maniobras de vehículos.

b) Los radios de un encuentro de calles en T serán como mínimo de 7 m en encuentro entre calles secundarias. De 10 m entre secundarias y primarias, y de 12 m

entre primarias. Los cruces con la red básica intermunicipal (previstos en las NNSS) se atenderán a la Instrucción de carreteras.

2. El trazado en alzado:

a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En las vías secundarias la pendiente media será 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 12%. Se exceptúa de las normas las zonas de casco frente a unidad de actuación y las UE.

En las locales se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-15% en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 8%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica, no siendo inferior a 150 para acuerdo convexo y a 100 en acuerdo cóncavo.

Las vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60Km/H., y en la secundaria para 30-40 Km/h.

c) Los gálibos y obstáculos:

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos. El gálibo para pasarela y enlaces será de 4,50 m.

Art. 7.2.7. Condiciones de Pavimentación.

1. Del viario: para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible.

2. Aceras y calles peatonales: En aceras se empleará una capa de H-125 de 10 cm. de espesor sobre la explanada compacta de 95% próctor modificado.

El pavimento será definido en el Pliego de Condiciones municipal, debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, macerí o similar) en plazas y calles peatonales del centro antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vía pública: Se empleará una base de zahorra S-1 o S-2 de 20 cm de espesor y un pavimento de hormigón H-200 de 20 cm de espesor.

En las vías urbanas del casco de Ojén no se establecen Normas, debiendo ser el propio proyecto de urbanización el que determine las condiciones.

Art. 7.2.8. Proyección y ejecución de nuevas Redes Viarias.

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

Los desmontes o terraplenes, que fuesen necesarios establecer por causa de la topografía, para integrarlos en el paisaje deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación.

Asimismo, las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con la contaminación atmosférica, prevención de ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, protección del sistema arqueológico, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

Capítulo 3**Determinaciones sobre las áreas libres****Art. 7.3.1. Definición.**

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo fijadas por este documento para determinados sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

Art. 7.3.2. Condiciones de diseño.

1. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos las zonas de residencia compacta, como extensión de los núcleos urbanos existentes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las ed la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

c) Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Los suelos con desarrollo de vivienda de uso turístico, así como las industriales e industriales- comerciales se ajustarán a lo dispuesto en los apartados b y c anteriores.

2. Aptitud de los terrenos.

Los terrenos destinados a áreas libres, en los sectores de planeamiento con desarrollo de vivienda en zonas urbanas consolidadas o en vías de consolidación serán preferentemente planos; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% del aprovechamiento medio del sector.

Art. 7.3.3. Condiciones de urbanización.

1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

2. Los elementos de urbanización con que estarán dotados serán:

a) Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

b) El ajardinado de los terrenos citados se determinará con referencia a las siguientes características, que habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Porcentaje de superficie plantada de vegetación (mínimo 50% del total).
- Relación de la anterior con las superficies de pendiente elevada.
- Relación adecuada entre número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, plantas e hierbas o praderas.
- Descripción del porte y número de arbolado/100 m² .

- Determinación de la edad, o porte, mínimos de plantación del arbolado.
 - Caudal mínimo de riego, instalación necesaria (según especies).
 - Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie no plantada: sub-base, material de acabado, compactación (o ensolado), drenaje.
 - Referencia a compatibilidad con aparcamientos y otros usos alternativos, incluyendo: drenaje, sub-base, material de acabado, compactación, especies arbóreas, tipo, porte y núm/m², edad de plantación (y porte), disposición geométrica, circulaciones, etc.
- c) Los terrenos con destino a áreas de juegos para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las siguientes condiciones, que habrán de ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:
- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
 - Vallado con material de características diáfanos y consistencia rígida.
 - Mobiliario, con la instalación de elementos de juego tales como: columpios, toboganes, fosos de arena, entramados de barras, plataformas giratorias, etc.; con fijación del número mínimo de elementos por cada 100 m².
- d) El documento reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación.

Capítulo 4

Determinaciones sobre las infraestructuras básicas

Art. 7.4.1. Disposición general sobre dimensionamiento de redes.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Art. 7.4.2. De la normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, el Ayuntamiento establecerá las permitidas y sus condiciones en un Pliego de Condiciones Técnicas Generales, cumpliéndose en todo caso las condiciones particulares especificadas por las Entidades suministradoras de servicios.

Art. 7.4.3. Sobre la red de abastecimiento. Caudales mínimos.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande que, como dotación mínima, será la siguiente:

- En núcleos urbanos y sectores de ensanche de los mismos, 300 l/hab/día.
- En urbanizaciones turísticas, se considerarán como mínimo 300 l/hab/día para usos exclusivamente domésticos. Se justificará de modo independiente la demanda estimada para el resto de usos incluyendo el riego de jardines públicos y privados, a los efectos del dimensionamiento de la red de distribución y de la justificación del caudal disponible. En ningún caso resultará una dotación global inferior a los 400 l/hab/día.
- 1 litro por segundo y hectárea bruta en los suelos industriales y comerciales.

La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente bien provenga éste de captación propia, de derivación de conducción o red establecida con anterioridad.

Art. 7.4.4. Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación, deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este

fin impongan los organismos competentes, disponiéndose y justificándose las medidas correctoras que en su caso sean procedentes.

Art. 7.4.5. Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para 300 l/hab. y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Independientemente de lo dispuesto en la legislación, se recomienda con carácter general la disposición de aljibes en edificación plurifamiliar con capacidad de 1 m³ por alojamiento.

Art. 7.4.6. Características de la Red de Distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No obstante superarse presiones de 60 m.c.a. Se colocarán los elementos de valvulería adecuados para el correcto funcionamiento hidrodinámico de la red.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliar por cada parcela.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80cms.; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria. Se cuidarán especialmente los materiales de relleno de zanjas así como su consolidación.

Análogamente cada urbanización o sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de los hidrantes contra incendios que resulten necesarios según la Normativa específica vigente.

Se recomiendan instalaciones de riego para los jardines cuando proceda y en general cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en este uso.

Art. 7.4.7. Características y dimensionamiento de la red de saneamiento.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

2. En áreas de baja densidad de edificación (Densidad \leq 10 viv/ha) la red de drenaje de aguas pluviales, previa justificación podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

3. El dimensionamiento de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100 o la velocidad de circulación inferior a 0,60 m/s.

4. La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando a períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

5. Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en su solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

6. Los Planes Parciales que se desarrollen en las distintas zonas del Suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes, disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

7. En toda la superficie del suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en que no se interfiera la escorrentía y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura en ríos y arroyos (artículo 6 de la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas).

8. En el suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que los terrenos cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento y/o depuradoras adecuadas, no admitiéndose con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

9. En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

Art. 7.4.8. Regulación de diámetros y protecciones.

1. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/seg y 3 m/seg si la conducción es de materiales especiales para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2. El diámetro mínimo de la red será de 30 cms. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 20 cm. Para redes unitarias o de pluviales el mínimo será de 40 cm.

3. En cuanto al diseño de la red se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,00 m. Si éste no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo calzada o zona verde. En caso de calles de ancho superior a 20 m (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el adecuado para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con ingerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre zanjas.

Art. 7.4.9. Explotación.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias. Las cámaras de descarga se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento.

Se recomienda establecer la tarifa por uso de saneamiento en función del consumo de agua potable.

Art. 7.4.10. Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante ingerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otras condiciones es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Es determinación de este documento que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, donde este existe, no obstante, el Organismo responsable de la explotación de aquellas, determinará si procede

o no la ingerencia y los caudales admisibles. Cuando tal ingerencia no sea posible o, transitoriamente, entre tanto entren en servicio las instalaciones del Saneamiento Integral de los distintos tramos, será obligatoria la depuración de las aguas residuales con calidad mínima de oxidación total, si bien el Proyecto de Urbanización correspondiente contendrá la solución definitiva de vertido debidamente valorada.

Cuando el vertido se produzca a otras instalaciones, redes municipales, etc. se contará igualmente con la correspondiente autorización en los mismos términos.

El Ayuntamiento obligará a efectuar el vertido a cauce público (cumpliéndose siempre la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y previa autorización de la Comisaría de Aguas que exigirá las condiciones de depuración a se mantiene.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En los casos que se permita deberá disponerse pozo filtrante para el vertido.

Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

A partir de la fecha de entrada de servicio del Saneamiento Integral, el urbanizador dispondrá de un plazo de un año para efectuar las obras de conexión al Saneamiento Integral, a cuyo efecto y previo a la concesión de la licencia de obras de urbanización presentará aval bancario por importe de 100% del presupuesto de las obras de conexión.

Aquellas urbanizaciones ejecutada o en proceso de ejecución con Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado que comprendiera un sistema de alcantarillado y vertido que no hubiesen ejecutado estarán obligados a ejecutarlo como condición previa a la prosecución del proceso edificatorio, ateniéndose a lo especificado en estas Normas.

En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización estuviese definitivamente aprobado pero no comprendiese un sistema de alcantarillado, el urbanizador antes de proseguir el proceso edificatorio deberá establecer con el Ayuntamiento un programa de actuación para la dotación de la red de alcantarillado con las condiciones de estas Normas, en unos plazos que el Ayuntamiento determinará en función de las condiciones de salubridad de la propia urbanización de los riesgos de contaminación existentes o previsibles y de la urgencia de evitación de los mismos de acuerdo con los criterios de los servicios municipales.

De acuerdo con el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, queda prohibido el vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas continentales.

Los vertidos procedentes de instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas se ajustarán a los requisitos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 509/1996, que desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas y al artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo. Los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para garantizar los valores establecidos en la normativa.

Art. 7.4.11. Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar ingerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, la depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados en el art. 7.4.12 siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

El Ayuntamiento elaborará un Plan Especial de aprovechamiento de los recursos hidráulicos en el que se dispondrán las medidas en orden a regular y potenciar la reutilización de aguas tratadas para uso industrial, limpieza, riego de jardines, campos de golf, etc.

Art. 7.4.12. Condiciones de la fosa séptica.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 m. (3 m. al sistema de drenaje).
- Límites de propiedad: 1,50 m.
- Conducciones de agua a presión: 40 m.
- Caminos: 1,50 m.
- Árboles grandes: 3 m.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 m.
- Lagos, lagunas, etc.: 60 m.

Art. 7.4.13. Residuos sólidos.

El Ayuntamiento deberá garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen durante la fase de ejecución de obras, mediante acciones que permitan una correcta gestión de los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para ello, entre otras medidas, el promotor tendrá que observar obligatoriamente las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y acondicionarlos de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

Asimismo, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizados por la administración como por particulares, han de contar con las autorizaciones administrativas y preceptivas que en cada caso correspondan.

Capítulo 5

Energía eléctrica y alumbrado

Art. 7.5.1 Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art. 7.5.2. Dotaciones.

La dotación mínima será de 5 Kw/alojamiento.

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

CLASES DE VÍAS	ILUMINACIÓN	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Primarias	20 lux.	0,4
Secundarias	10 lux.	0,25
Locales	6 lux.	0,14

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 1.000 m² como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela.

En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. En las obras nuevas a realizar no se permitirán luminarias de vapor de mercurio, utilizándose vapor de sodio o halogenuros metálicos según el caso. También se dispondrá de circuito de ahorro de energía.

En todo caso el diseño del alumbrado público se atenderá a la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art. 7.5.3. Redes y Centros de Transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas. Igualmente se hará con los cables coaxiales de TV, Telefonía y análogos.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto anteriormente sobre relleno y consolidación de zanjas.

Capítulo 6

Disposiciones finales

Art. 7.6.1. De los tendidos aéreos en las proximidades de carretera.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de 10 m de la arista exterior de calzada caso de que la vía sea principal y a 7 m caso de que sea camino o carretera secundaria.

En las urbanizaciones donde hoy día existen se irá a su sustitución y subterrenización progresiva.

Art. 7.6.2. De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El Proyecto de Urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Art. 7.6.3. Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.

La localización del mobiliario, casetas de servicios, kioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales a emplear en infraestructuras, pavimentos y elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Art. 7.6.4. Entidad de conservación.

Los propietarios de los terrenos sobre los que pasa la obligación del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización vendrán obligados a constituir una Entidad de Conservación y a integrarse en ella a los fines preceptuados por los artículos 68 a 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para el control de la urbanización por el Ayuntamiento se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Acta de replanteo firmada conjuntamente por el Ayuntamiento y la Entidad Promotora.
- b) Una vez realizada la explanación de los viales y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del Ensayo Proctor Normal, comprobado por un Laboratorio Homologado, se comunicará en este Ayuntamiento para su control.

c) Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc.) y colocados los mismos, se avisará al Ayuntamiento para su conocimiento, antes de enterrar la zanja.

d) Colocada la sub-base y compactada, nunca inferior al 100% del Proctor Modificado, comprobado igualmente mediante Laboratorio Homologado, comunicarlo al Ayuntamiento.

e) Durante la ejecución del firme de la calzada y aceras se avisará al Ayuntamiento para la inspección de la misma, siendo necesario efectuar los controles de calidad suficientes para garantizar la correcta realización de las obras.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente documento que resulten disconformes con el mismo son calificados como Fuera de Ordenación.

2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los Usos del Suelo que este documento determina, quedan sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 137 de la Ley del Suelo.

3. Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos del suelo que el presente documento determina, resultaren disconformes con las Normas Regulatoras de la edificación en la zona o sub-zona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias, cuando no esté programada su expropiación ni sea esta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones de este documento y siempre que:

- a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
- c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

Segunda. Planes parciales clasificados como suelo urbano.

Los Planes Parciales que el presente documento clasifica como Suelo Urbano o Urbano Transitorio, podrán seguir desarrollándose con arreglo a sus propias determinaciones en tanto estas no sean contradictorias con las de este documento.

De existir disconformidad entre las determinaciones del Plan Parcial y el documento ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones de este documento. En este supuesto no será preceptivo la tramitación de modificación de elementos del Plan Parcial, bastando a tales efectos el escrupuloso respeto de este documento y cumplimiento de todas y cada una de sus previsiones.

Tercera. Planes parciales clasificados como suelo no urbanizable.

Los Planes Parciales existentes en el momento de aprobación inicial de este documento, cualquiera que fuese el grado de tramitación administrativa en el que se encontrasen, cuyo suelo es clasificado por el documento como Suelo no Urbanizable, quedan sin valor, vigencia o efecto alguno.

Cuarta. Parcelas en zonas consolidadas con anterioridad a la aprobación de este documento.
Las parcelas de Suelo Urbano registradas con anterioridad a la aprobación de este documento, cuya superficie fuera inferior a la establecida como mínima en la Ordenanza específica de la zona donde se ubiquen, podrán, no obstante, ser edificadas siempre que se cumplan las demás condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza correspondiente.

ANEXO III
FICHAS URBANÍSTICAS

UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-21. Situación

Parcelas de terreno situadas en el límite Sur del casco urbano lindando con el barrio bajo.

2. Objetivos

Consolidación de este límite del casco urbano, con una mejora en el trazado del vial de circunvalación del casco urbano.

3. Condiciones de desarrollo del planeamiento y gestión

Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación.

4. Condiciones de ordenación

- Superficie aproximada: 7.188 m²
- Edificabilidad bruta: La resultante de la aplicación de las ordenanzas
- Alineaciones. Las establecidas en el Estudio de Detalle.
- Ordenanzas de aplicación CS

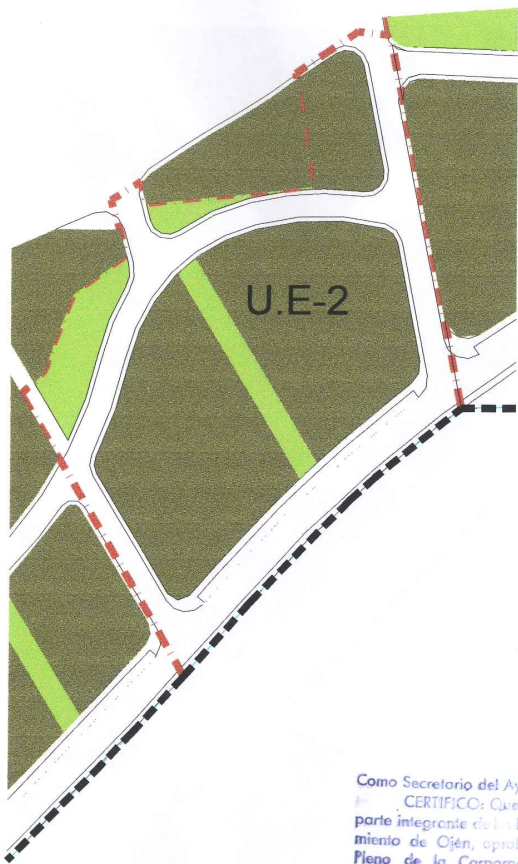
5. Cesiones

Viales: 2.652 m²
Zonas verdes: 699 m²

Las establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para el suelo urbano no consolidado.

6. Condiciones de desarrollo

El tramo del vial de circunvalación del municipio, que queda dentro de la Unidad de Ejecución, se ejecutará según el Proyecto global del mismo que realizará el Excmo. Ayuntamiento de Ojén.



Como Secretario del Ayuntamiento de OJÉN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante de las Normas Subsidiarias de Planea-
miento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02.



UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-3**1. Situación**

Parcelas de terreno situadas en el límite Sur del casco urbano lindando con el barrio bajo.

2. Objetivos

Consolidación de este límite del casco urbano, con una mejora en el trazado del vial de circunvalación del casco urbano.

3. Condiciones de desarrollo del planeamiento y gestión

Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación.

4. Condiciones de ordenación

- Superficie aproximada: 6.218 m²
- Edificabilidad bruta: La resultante de la aplicación de las ordenanzas
- Alineaciones. Las establecidas en Estudio de Detalle
- Ordenanzas de aplicación: Cs

5. Cesiones

Viales: 2.203 m²
Zonas verdes: 742 m²

Las establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para el suelo urbano no consolidado.

6. Condiciones de desarrollo

El tramo del vial de circunvalación del municipio, que queda dentro de la Unidad de Ejecución, se ejecutará según el Proyecto global del mismo que realizará el Exmo. Ayuntamiento de Ojén.

	Espacios Libres
	Casco Urbano
	Red Viaria



Como Secretario del Ayuntamiento de OJÉN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante de las Normas Subsidiarias de Planeamiento
de Ojén, aprobadas provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02.

Ojén, a 30 de mayo de 2002.
EL SECRETARIO.




UNIDAD DE EJECUCIÓN. UE-41. Situación

Parcelas de terreno situadas en el límite Sur del casco urbano lindando con el barrio bajo.

2. Objetivos

Consolidación de este límite del casco urbano, con una mejora en el trazado del vial de circunvalación del casco urbano.

3. Condiciones de desarrollo del planeamiento y gestión

Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

El sistema de actuación será el de compensación.

4. Condiciones de ordenación

- Superficie aproximada: 6.401 m²
- Edificabilidad bruta: La resultante de la aplicación de las ordenanzas
- Alineaciones. Las establecidas en el Estudio de Detalle.
- Ordenanzas de aplicación: Cs

5. Cesiones

Viales: 1.941 m²
Zonas verdes: 1.180 m²

Las establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para el suelo urbano no consolidado.

6. Condiciones de desarrollo

El tramo del vial de circunvalación del municipio, que queda dentro de la Unidad de Ejecución, se ejecutará según el Proyecto global del mismo que realizará el Exmo. Ayuntamiento de Ojén.

	Espacios Libres
	Casco Urbano
	Red Viaria



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante del Plan Normas Subsidiarias de Planea-
miento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02...



Ojén, 3 de mayo de 19 2002.
EL SECRETARIO,

SUELO APTO PARA URBANIZAR. AU-3

1. Denominación y situación

Finca "Los canutos", ubicada en la zona norte del término municipal es atravesada por la carretera autonómica A-335 Marbella-Monda.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 11.92 Ha.

Índice de edificabilidad: 0,12 m²/m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Artículo 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17, 18, 19.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación, incluyendo una reserva de suelo para zonas verdes del 35 % de la superficie del sector (incluyendo las públicas y las privadas). Las ordenaciones del viario y ubicación de zonas verdes son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

Se establecerán en el P.P.O.

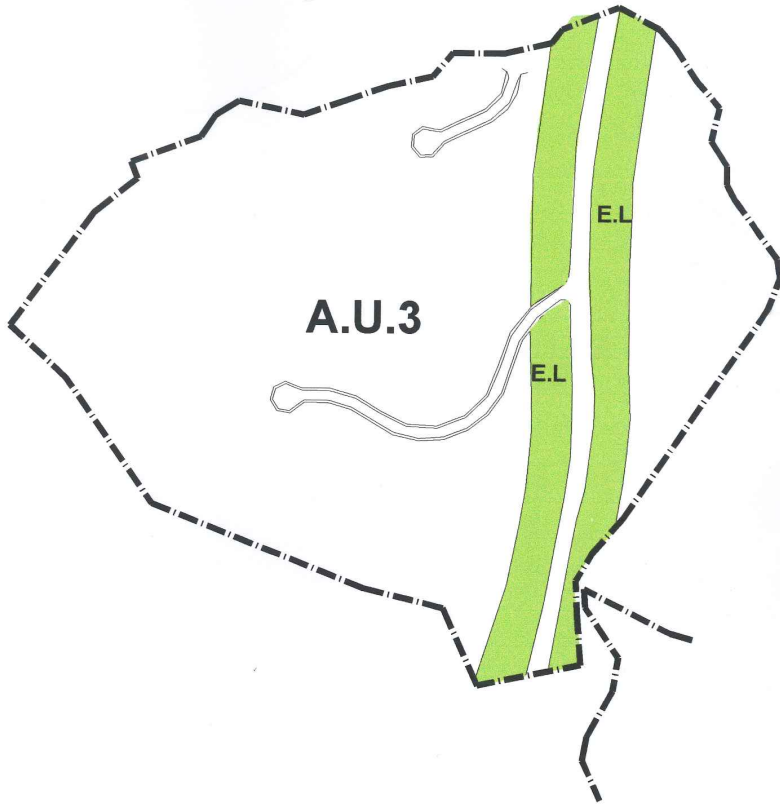
Ue-2, Ua, Pm; Orientativas

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

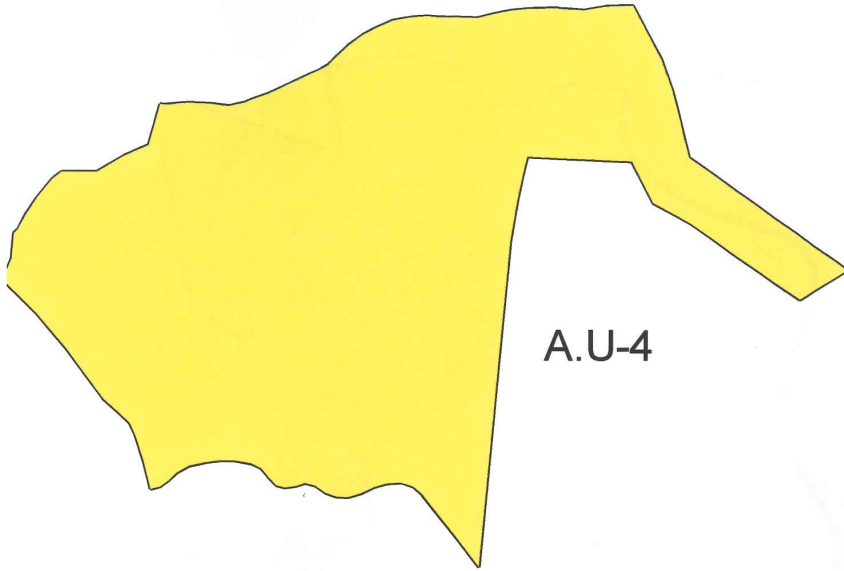
Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo y el de los colindantes.

Como carga externa, acometerá el 55% del costo de conexión de todos los servicios básicos de enganche con los sectores AU-1 y AU-2.



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante de los Planes Subsidiarios de Planeamiento de Ojén, aprobados ~~previamente~~ por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02.





SUELO APTO PARA URBANIZAR. AU-4

1. Denominación y situación

Finca "El nacimiento", ubicada en la zona noroeste del casco urbano de Ojén.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 4,89 Ha

Índice de edificabilidad: 0,24 m²/ m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Artículo 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17, 18, 19.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación.

4. Ordenanzas de la edificación


Se establecerán en el P.P.O.

Ue-1, Ua, Pm; Orientativas

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de cooperación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.

 Apto para Urbanizar

Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante del Plan Normas Subsidiarias de Planea-
miento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02.



Ojén, a 30 de mayo de 2002.

SUELO APTO PARA URBANIZAR. AU-51. Denominación y situación

Finca "El Castañar", ubicada en la zona oeste del casco urbano de Ojén., lindando con el Sistema General de Equipamiento deportivo del municipio y con la carretera C-337 de acceso al casco urbano.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 8,88 Ha

Índice de edificabilidad: 0,22 m²/m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Artículo 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17, 18, 19.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación. Las ordenaciones del viario y ubicación de zonas verdes son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

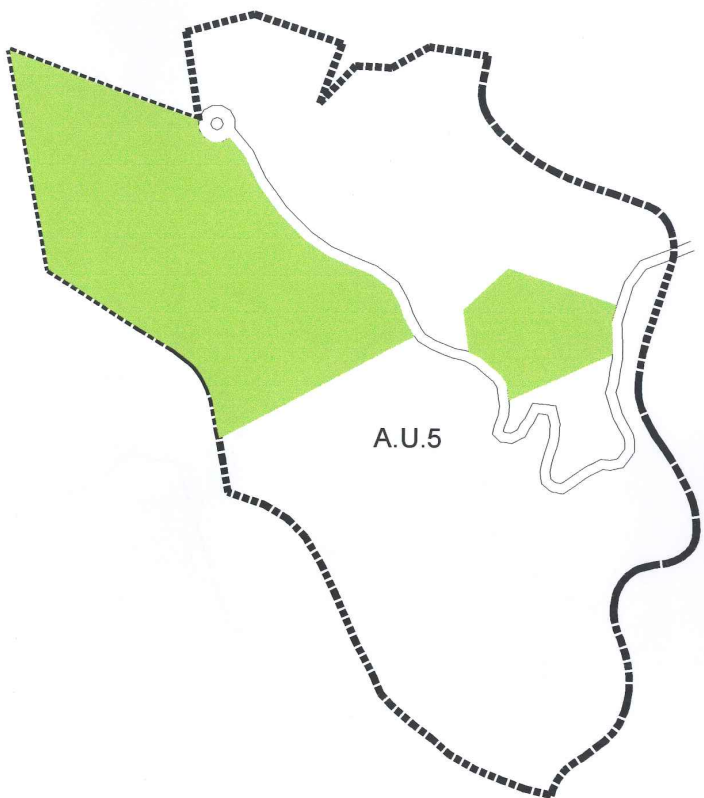
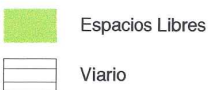
Se establecerán en el P.P.O.

Ue-1, Ua, Pm; Orientativas

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante de las Normas Subsidiarias de Planea-
miento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02.



SUELO APTO PARA URBANIZAR. AU-6**1. Denominación y situación**

Finca "Arroyo Calero", ubicada en la zona sur del municipio de Ojén.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 55.45 Ha

Índice de edificabilidad: 0,24 m²/m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Artículo 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17, 18, 19.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación, incluyendo una reserva de suelo para zonas verdes del 25 % de a superficie del sector (incluyendo las públicas y las privadas). Las ordenaciones del viario y ubicación de zonas verdes son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

Se establecerán en el P.P.O.

Ue-2, Ua, Pm; Orientativas

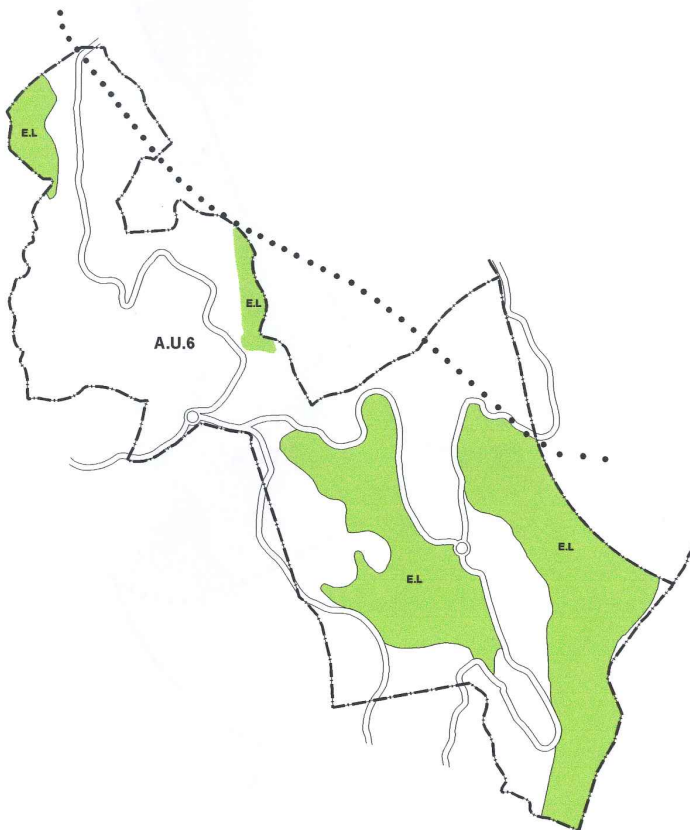
5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas, en especial el entronque con el abastecimiento y el saneamiento integral de la Costa del Sol y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo y el de los sectores colindantes.

Destinará dentro del sector un espacio de suelo como Sistema Local, para la captación de aguas superficiales y depósito regulador de este sector y de los sectores AU-7,AUI-1 y AUI-2.

- Espacios Libres
- Viario
- Via Pecuaria



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 30/04/02.



Ojén, 3 de mayo de 2002.

EL SECRETARIO.

[Firma manuscrita]

SUELO APTO PARA URBANIZAR. AU-71. Denominación y situación

Finca "Río Real", ubicada en la zona sur del municipio de Ojén, de titularidad municipal.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 40.43 Ha

Índice de edificabilidad: 0,15 m²/m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Artículo 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17, 18, 19.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación, incluyendo una reserva de suelo para zonas verdes del 25 % de a superficie del sector (incluyendo las públicas y las privadas). Las ordenaciones del viario y ubicación de zonas verdes son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

Se establecerán en el P.P.O.

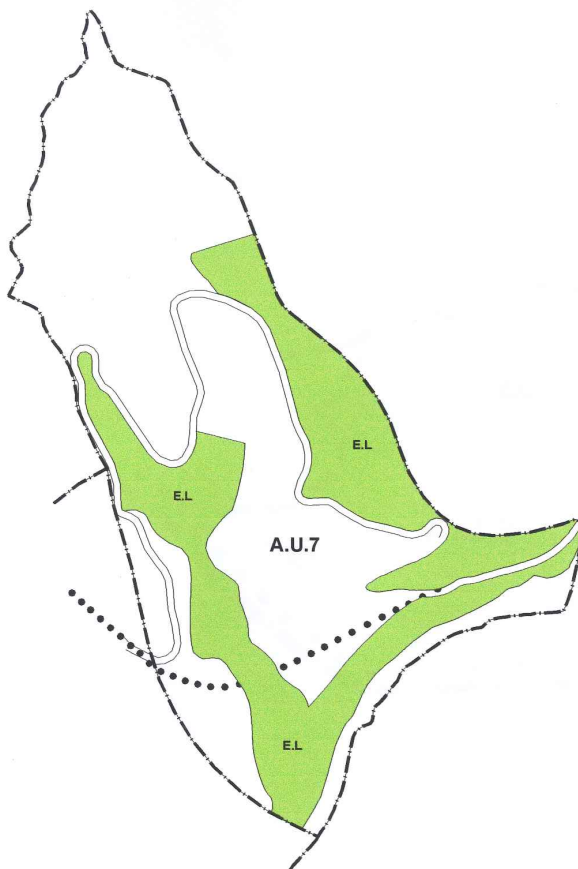
Ue-2, Uad, Pm; Orientativas

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de cooperación, siempre que se mantenga la titularidad pública del sector, en caso contrario el sistema de actuación pasará a compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.

- Espacios Libres
- Viario
- Via Pecuaría



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 30/04/02.

Ojén, 3 de Mayo de 4-0 2002.
EL SECRETARIO,
[Firma]

00293198

SUELO APTO PARA URBANIZAR.AU-11

1. Denominación y situación

Finca denominada "Puerto de Ojen", ubicada en la zona norte del término municipal próxima a la carretera autonómica A-335 Marbella-Monda

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 12.37 Ha

Índice de edificabilidad: 0,12 m²/m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Art. 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17,18,19

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación, incluyendo una reserva de suelo para zonas verdes del 35% de la superficie del sector (incluyendo las públicas y las privadas). Las ordenaciones del viario son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

Las establecidas por el P.P.O.

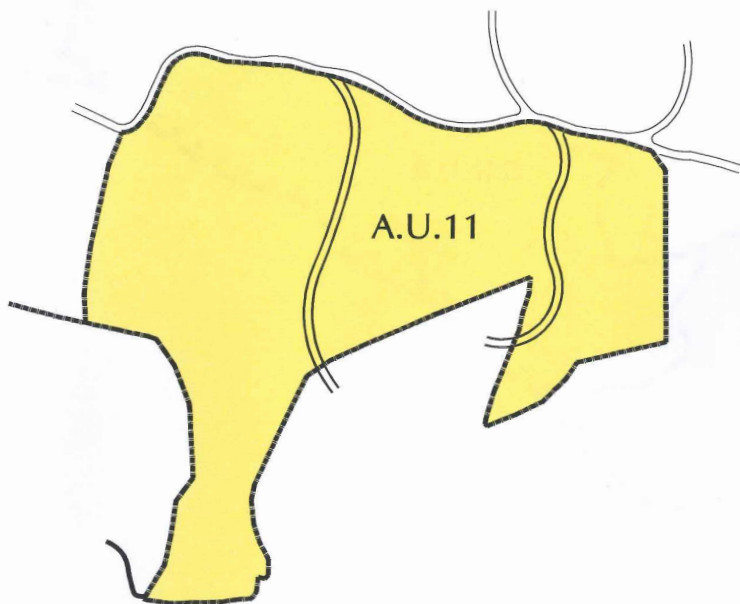
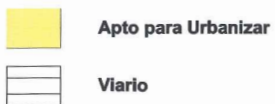
Ue-2, Uad, Pm; Orientativas

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.

Como carga externa, acometerá el 45% del costo de conexión de todos los servicios básicos de enganche con los sectores AU-1 y AU-2



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ojén, aprobadas por el Pleno de la Corporación el día 30/04/02.

Ojén, a 30 de mayo de 2002.
EL SECRETARIO



SUELO APTO PARA URBANIZAR. AU-131. Denominación y situación

Situada en la zona Sur del extremo Norte del Término Municipal de Ojén. Situado junto a la carretera de Ojén.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 4,62 Ha

Índice de edificabilidad: 0,25 m²/m²s

Usos permitidos: Fundamentalmente el hotelero y todos los relacionados con esta actividad, definidos en el artículo 2.1.7 como 5,6,7 y 8.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Replanteo del Planeamiento para el Plan Parcial de ordenación, incluyendo una reserva de suelo para zonas verdes del 35% de la superficie del Sector. (incluyendo las públicas y las privadas).

4. Ordenanzas de la edificación

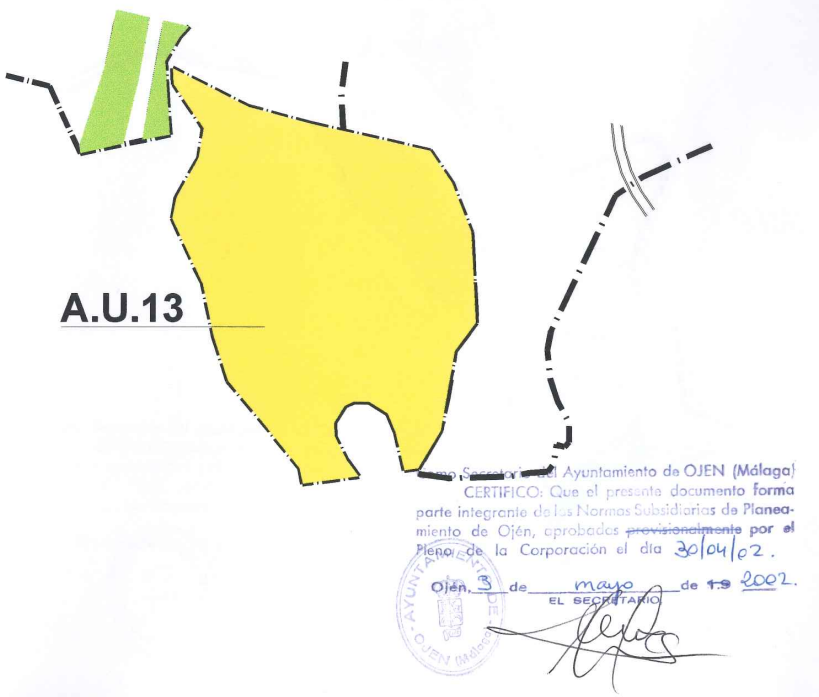
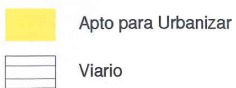
Se establecerán en el P.P.O. y corresponderán a:

PM, VAD, VAS.

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.



	Pueblo Mediterraneo		Viaro
	Unifamiliar Aislada		Equipamiento
	Espacios Libres		



Como Secretario del Ayuntamiento de OJEN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma
parte integrante de las Normas Subsidiarias de Planea-
miento de Ojén, aprobadas provisionalmente por el
Pleno de la Corporación el día 30/04/02.

Ojén, 3 de mayo de 2002



SUELO APTO PARA URBANIZAR.AU-14

1. Denominación y situación

Comprende una parte de la vertiente norte de la Loma de Puerto LLano, al extremo S.E. del Término Municipal de Ojén.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 10,3 Ha

Índice de edificabilidad: 0,15 m²/m²s

Usos permitidos: todos los regulados en el Art. 2.1.7. de las presentes NN.SS., con excepción del industrial de 3ª y 4ª categoría, y los definidos con los números 17,18,19

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación, incluyendo una reserva de suelo para zonas verdes del 35% de la superficie del sector (incluyendo las públicas y las privadas).

4. Ordenanzas de la edificación

Las establecidas por el P.P.O.

P.M, V.A, VAD

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Es necesaria la aprobación del P.P.O., actualmente en tramitación, y el proyecto de urbanización.

SUELO APTO PARA URBANIZAR.AUI-1**1. Denominación y situación**

Finca denominada "La mina", ubicada en la zona sur del municipio de Ojén, colindante con el término municipal de Marbella y su zona industrial, de titularidad municipal.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 19.39 Ha

Índice de edificabilidad: 0,30 m²/m²s

Usos permitidos: Industrial en todas sus categorías y los regulados en el Art. 2.1.7. de las presentes NN.SS. como compatibles con el industrial.

Además, el equipamiento cultural y de ocio, de carácter privado y hotelero.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el PlaN Parcial de ordenación. Las ordenaciones del viario y ubicación de zonas verdes son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

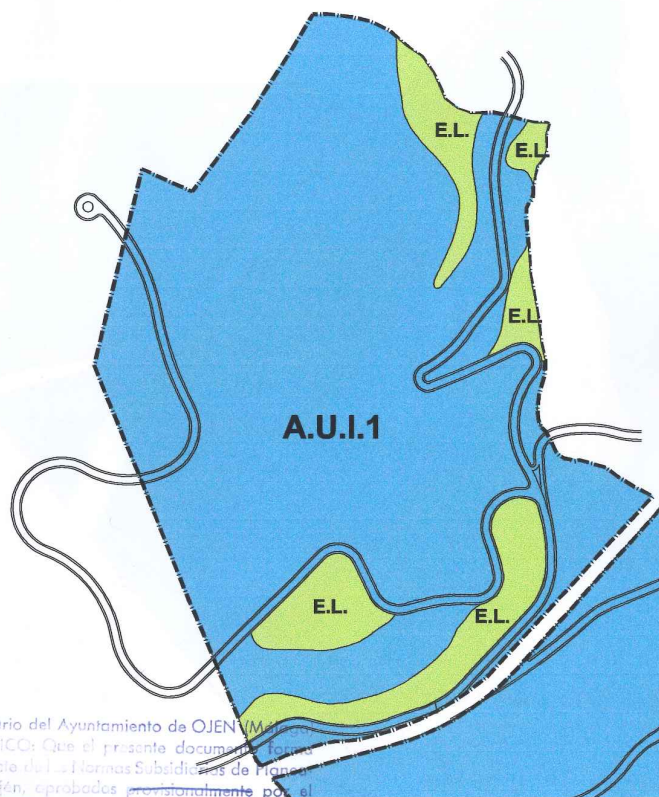
Las establecidas por el P.P.O.
Ordenanzas: It

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.

Como carga externa, acometerá el 53% del costo de conexión de todos los servicios básicos de enganche con los sectores AU-6, AU-7 y AUI-1



Como Secretario del Ayuntamiento de OJÉN (Málaga)
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan Parcial de Ordenación Municipal de Ojén, aprobados provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 30/04/02.
Ojén, de 4 de 2002.
EL SECRETARIO,
[Firma]



SUELO APTO PARA URBANIZAR.AUI-2**1. Denominación y situación**

Finca denominada "La mina", ubicada en la zona sur del municipio de Ojén, colindante con el término municipal de Marbella y su zona industrial.

2. Condiciones de ordenación.

Superficie del sector: 24,60 Ha

Índice de edificabilidad: 0,30 m2/m2s

Usos permitidos: Industrial en todas sus categorías y los regulados en el Art. 2.1.7. de las presentes NN.SS. como compatibles con el industrial.

Además, el equipamiento cultural y de ocio, de carácter privado y hotelero.

3. Cesiones y reservas

Las previstas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, para el Plan Parcial de ordenación. Las ordenaciones del viario y ubicación de zonas verdes son orientativas y no vinculantes.

4. Ordenanzas de la edificación

Las establecidas por el P.P.O.
Ordenanzas: It

5. Condiciones de gestión y desarrollo

El sistema de actuación será el de compensación.

Deberá resolver las infraestructuras de conexión con las redes de infraestructuras básicas y garantizar el suministro de las dotaciones necesarias para su desarrollo.

Como carga externa, acometerá el 47% del costo de conexión de todos los servicios básicos de enganche con los sectores AU-6, AU-7 y AUI-1

