

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 29 de junio de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de julio de 2003, recaída en el expediente que se cita, sobre Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Vicar (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 23 de julio de 2003 adoptó en relación al expediente PTO 96/03 sobre Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, del municipio de Vicar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 2.6.2009, y con el número de registro 3592 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 23 de julio de 2003, por la que se aprueba parcialmente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Vicar (Almería). (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 23 de julio de 2003, ha examinado el expediente PTO 96/03 sobre Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Vicar, promovido por el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

HECHOS

I. Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias de Vicar fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 6.6.01, condicionando su publicación a la incorporación al expediente de la Declaración de Impacto Ambiental favorable, y suspendiendo la aprobación definitiva para el suelo no urbanizable. Con fecha 20.11.01, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente todo el contenido de las mismas, condicionando su publicación al cumplimiento en el plazo de tres meses de una serie de condiciones, lo cual no se realizó.

Con fecha 18.3.03 la Consejera de Obras Públicas y Transportes resolvió estimar parcialmente un recurso contra la aprobación definitiva.

II. Objeto y descripción.

El presente Texto Refundido pretende englobar el texto de las Normas Subsidiarias aprobado definitivamente, así como la parte correspondiente al suelo no urbanizable que se encontraba pendiente de la subsanación de una serie de deficiencias.

Al objeto de la determinación de las facultades y derechos de los propietarios del suelo, distingue entre:

a) Suelo urbano con urbanización consolidada, integrado por los suelos urbanos en los que no existe deber de cesión, siendo asimilable al que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y según la Instrucción 1/2003 considera como urbano consolidado. Se le asigna una edificabilidad de 2,5, 1,9, 1,0 m²/m² dependiendo de la ordenanza. Esta edificabilidad se considerara como aprovechamiento objetivo. En este ámbito se incluyen las áreas con planeamiento de desarrollo vigente, en las que el aprovechamiento será el determinado con el anterior plan.

b) Suelo urbano incluido en unidades de ejecución, en los que existe el deber de cesión, equiparándose al suelo urbano no consolidado de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El aprovechamiento medio es de 0,7 y 0,677 m²/m².

c) Suelo urbano no consolidado por la edificación, que es aquel que con la aplicación de la ordenanza actual permite un mayor edificabilidad que la que otorgaba las <Normas Subsidiarias antiguas, por lo que se produce un aumento del aprovechamiento. Se tendrá en cuenta que este incremento de edificabilidad será cuando el permitido por las Normas Subsidiarias antiguas era de 2,5 m²/m². Este caso es asimilable al suelo urbano no consolidado de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se establece un mecanismo de adquisición del aprovechamiento subjetivo mediante TAUs.

d) Suelo urbanizable, asimilable al urbanizable sectorizado de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con un aprovechamiento medio de 0,7 m²/m².

Las Normas urbanísticas establecen las siguientes ordenanzas de aplicación en los suelos urbanos consolidados: Residencial cerrada con dos subzonas R1 (de aplicación en Vicar pueblo y todos los núcleos excepto Nuevo Vicar) y R2 (de aplicación en Nievo Vicar), residencial adosada Ad, residencial aislada Ai, edificación singular ES, industrial I, equipamiento E y espacios libres L. Además se define un casco Tradicional, cuya normativa se superpone a las demás de su ámbito.

En cuanto a la ordenanza de edificios singulares, le es de aplicación a aquellos terrenos «que por su posición en la trama urbana por su uso, merecen tratamiento de excepción», estableciéndose al respecto las condiciones que han de cumplir para solicitar tal consideración ante el Ayuntamiento. Catalogado como tal por el Ayuntamiento, supone que se exceptúa del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima, y altura máxima hasta un máximo de tres por encima de la correspondiente a la zona.

En la ordenanza de espacios libres establece una compatibilidad de usos entre los que se incluye construcciones destinadas a instalaciones deportivas, culturales y artísticas.

Además establece una Areas de Mantenimiento de la Ordenación para suelos incluidos en sectores o unidades de ejecución desarrollados a partir del planeamiento anterior. En estas áreas se mantienen los planes vigentes en cuanto a alineacio-

nes y ordenanzas. No obstante la normativa reconoce que en algunos casos se introducen modificaciones puntuales, así como la posibilidad de alterar la ordenación de volúmenes mediante la redacción de Planes Especiales, pudiendo incrementarse la edificabilidad y la altura cuando de frente a la CN-340.

Como suelos de nuevos desarrollos se incluyen un total de 1.367.654 m² de los cuales 856.107 m² se incluyen en 28 unidades de Ejecución de suelo urbano y 511.547 m² se incluyen en 7 sectores de suelo urbanizable. Cada ámbito de actuación, U.E. o sector, se recoge en una ficha en la que se determina: sistema de actuación, documento de desarrollo, usos, superficie bruta, edificabilidad bruta, superficie total de dotaciones, etc.

Todos los suelos de nuevo desarrollo se incluyen en áreas de reparto, diferenciándose entre las que incluyen ámbito con exceso de aprovechamiento, (área 10, 20, y 30) correspondiéndoles el mismo a los sistemas generales incluidos en el área de reparto, de los que el aprovechamiento es equivalente al patrimonializable en el que el ámbito del área de reparto coincide con el propio sector o U.E.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

La disposición transitoria 4.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la cual los procedimientos relativos a planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrar en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica vigentes en el referido momento, esto es, por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y el Decreto 77/1994, de 5 de abril (art. 12.10).

II. Valoración (suelos urbano y urbanizable).

El contenido de este Texto Refundido es el mismo que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20.11.01, con la excepción de la incorporación de una modificación puntual que afectaba al sector S-4 Nuevo VÍcar aprobada definitivamente.

En la resolución de aprobación definitiva se incorporará lo determinado en el Anexo I de la Instrucción 1/2003, al objeto de cumplir lo establecido en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III. Valoración (suelo no urbanizable).

Se trata de exponer el grado de adecuación de las determinaciones en suelo no urbanizable de las NNSS de VÍcar, a las del Plan de Ordenación del Territorio de la comarca del Poniente de la provincia de Almería, en cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de 20 de noviembre de 2001 y a la disposición transitoria segunda del Decreto 222/2002, de 30 de julio, por el que se aprueba dicho Plan.

Analizada la documentación presentada, se comprueba que en el Texto Refundido de las NNSS de VÍcar no se incorporan las condiciones de la resolución de la CPOTU, ni se tiene en cuenta la disposición transitoria segunda del Decreto 222/2002, relativa a:

Adaptar el límite oriental del Espacio de Interés Ambiental y Territorial de la Formación de Matorral de la Sierra de Gádor del Plano núm. 1.1. (Clasificación de suelos. Espacios Protegidos de las NNSS al señalado en el Plano de Protección y Mejora de Recursos Naturales y El Paisaje del POT, límite que coincide en esta parte oriental básicamente con la traza del Canal de Benínar. En el documento municipal se retranquea unos 170 m en esta zona).

Marcar la franja correspondiente a los 250 m contados desde el eje de la rambla del Cañuelo, libre de edificación, que garantice la permeabilidad norte-sur y evite el continuo urbano. (En el documento municipal la franja marcada equivale, según la escala a unos 120 m.)

La localización de grandes almacenes sólo junto a viario rural de primer nivel o de mayor nivel jerárquico.

Cambiar denominación CS-11 por «Formaciones arbóreas de interés de la sierra de Gádor», con su desarrollo en el texto (en el texto aparece «Cumbres de Sierra de Gádor»).

Incorporar al expediente informe de la Delegación de Medio Ambiente, al objeto de comprobar el cumplimiento de las determinaciones ambientales contenidas en la DIA.

Cumplir determinaciones de retranqueos de invernaderos al viario rural.

Incompatibilidad de usos en SNU de especial protección (no son usos autorizables los indicados como los de interés social o utilidad pública).

Categorías de SNU en función de la Ley 7/2002 Ley 6/1998 y regulación del SNU de protección rural.

En virtud de lo anterior se considera que se deben suspender las determinaciones relativas al suelo no urbanizable del planeamiento general urbanístico del término municipal de VÍcar y establecer un plazo de tres meses para su remisión a la CPOTU para su aprobación definitiva. Tal clase de suelo se regirá mientras tanto, básicamente, por lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, aprobado por Decreto 222/02, de 30 de julio, y por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de Ámbito Provincial.

En su virtud, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1. La Aprobación definitiva del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de VÍcar en cuanto al suelo urbano y urbanizable, y la suspensión del mismo en cuanto a las determinaciones relativas al suelo no urbanizable, estableciéndose un plazo de tres meses para la subsanación de las deficiencias especificadas en la presente resolución y para la remisión a la CPOTU para su aprobación definitiva.

2. De conformidad con la D.T.ª4.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el presente instrumento de planeamiento general asume la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de VÍcar.

3. Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la forma prevista en la D.T.ª1.ª, ap. 1, regla 1.ª

4. A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se entiende que forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de VÍcar las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. El aprovechamiento tipo determinado en el presente instrumento de planeamiento tiene a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. Al objeto de determinar de forma expresa el ámbito del suelo urbano para la aplicación del régimen urbanístico correspondiente a la categoría de consolidado y no consolidado de aplicación directa según la D.T.ª1.ª1 el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de seis meses, tras la tramitación correspondiente, una Delimitación de Suelo urbano consolidado.

7. Publíquese la presente resolución en el BOP.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes, a contar del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente. Almería, 23 de julio de 2003. V.º B.º El Vicepresidente, Fdo.: Francisco Espinosa Gaitán; el Secretario de la Comisión, Fdo.: Mariano Díaz Quero.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

- Cap. 1. DETERMINACIONES GENERALES.
- Cap. 2. DESARROLLO DE LAS NNSS.
- Cap. 3. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- Cap. 4. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.
- Cap. 5. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
- Cap. 6. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- Cap. 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- Cap. 8. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.
- Cap. 9. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
- Cap. 10. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.
- Cap. 11. NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.
- Cap. 12. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ANEJOS

Fichas del Planeamiento de Desarrollo.
Cuadros de Características de las Áreas de Nuevo Desarrollo.
Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto.
Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Vívar (Almería) y la entidad mercantil La Tapuela, S.A.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

- Art. 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito.
- “ 1.2. Vigencia, revisión y modificaciones.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DE LAS NNSS.

- Art. 2.1. Desarrollo de las Normas.
- “ 2.2. Planes Parciales.
- “ 2.3. Planes Especiales.
- “ 2.4. Estudios de Detalle.
- “ 2.5. Proyectos de Urbanización.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- Art. 3.1. Facultades y Derechos de los propietarios de suelo urbano.
- “ 3.2. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

- Art. 4.1. Zonas y subzonas.
- “ 4.2. Residencial cerrada.
- “ 4.3. Condiciones ambientales en la zona de casco tradicional.
- “ 4.4. Residencial adosada (Ad).
- “ 4.5. Residencial aislada (Ai).
- “ 4.6. Áreas de mantenimiento de la ordenación.
- “ 4.7. Equipamientos (E).
- “ 4.8. Edificios Singulares. (E.S.).
- “ 4.9. Espacios libres (L).
- “ 4.10. Industrial (I).
- “ 4.11. Zona de protección.
- “ 4.12. Condiciones comunes a las unidades de ejecución.

CAPÍTULO 5. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

- Art. 5.1. Determinaciones.
- “ 5.2. Delimitación.
- “ 5.3. Aprovechamiento.
- “ 5.4. Cesiones.
- “ 5.5. Normas urbanísticas.
- “ 5.6. Urbanización.
- “ 5.7. Etapas.
- “ 5.8. Plazos de redacción del planeamiento.

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1.ª Ámbito y régimen jurídico. Generalidades.

- Art. 6.1. Ambito.
- “ 6.2. Limitaciones.
- “ 6.3. Régimen jurídico de la propiedad del suelo no urbanizable.
- “ 6.4. Parcelaciones rústicas.
- “ 6.5. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.
- “ 6.6. Segregación de las fincas.
- “ 6.7. Núcleo de población.
- “ 6.8. Usos autorizables y prohibidos.

Sección 2.ª Regulación del suelo no urbanizable común.

- Art. 6.9. Construcciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable común.
- “ 6.10. Regulación de las parcelaciones, infraestructuras, instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura intensiva. Declaración de principios. Objetivos.
- “ 6.11. Regulación de las infraestructuras relacionadas con la agricultura intensiva.
- “ 6.12. Regulación de los invernaderos.
- “ 6.13. Normas para las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con la explotación agrícola de la finca.
- “ 6.14. Usos vinculados a las obras públicas.
- “ 6.15. Instalaciones de interés social o utilidad pública.
- “ 6.16. Viviendas.

Sección 3.ª Normas específicas en suelo no urbanizable protegido.

- Art. 6.17. Zonas de suelo no urbanizable. Áreas objeto de especial protección.
- “ 6.18. Determinaciones para la ordenación específica de las Cumbres de la Sierra de Gádor.
- “ 6.19. Determinaciones para la ordenación específica de las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.
- “ 6.20. Valle de Vívar, Fondo de Valle y su cuenca visual.
- “ 6.21. Reservas para evitar la conurbación.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1.ª Condiciones de volumen.

- Art. 7.1. Parcelación.
- “ 7.2. Alineaciones y rasantes.
- “ 7.3. Superficie construida.
- “ 7.4. Superficie útil.
- “ 7.5. Altura libre interior.
- “ 7.6. Definición de planta baja.
- “ 7.7. Medición de altura y número de plantas.
- “ 7.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- “ 7.9. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

Sección 2.^a Condiciones formales y estéticas.

- Art. 7.10. Consideración del entorno.
 “ 7.11. Fachadas.
 “ 7.12. Materiales.
 “ 7.13. Vuelos y salientes.
 “ 7.14. Medianerías o paramentos al descubierto.
 “ 7.15. Cerramientos.
 “ 7.16. Instalaciones vistas.
 “ 7.17. Elementos visibles.
 “ 7.18. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.
 “ 7.19. Publicidad exterior.
 “ 7.20. Condiciones generales y estéticas.

Sección 3.^a Condiciones higiénicas y de calidad.

- Art. 7.21. Definición.
 “ 7.22. Iluminación, ventilación y soleamiento.
 “ 7.23. Patios de luces.
 “ 7.24. Dimensiones de patios cerrados.
 “ 7.25. Evacuación de aguas residuales y pluviales.
 “ 7.26. Evacuación de humos.
 “ 7.27. Evacuación de basuras.
 “ 7.28. Aparcamiento obligatorio.
 “ 7.29. Elementos de circulación interior.
 “ 7.30. Escaleras.
 “ 7.31. Accesibilidad.

Sección 4.^a Condiciones de uso.

- Art. 7.32. Vivienda mínima.
 “ 7.33. Condiciones generales de las viviendas.
 “ 7.34. Condiciones generales de uso de industria y almacenes.
 “ 7.35. Actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades (D. 2414/1961).
 “ 7.36. Documentación de proyectos industriales.
 “ 7.37. Condiciones generales ambientales.
 “ 7.38. Usos fuera de ordenación.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Art. 8.1. Calles.
 “ 8.2. Protección del medio ambiente.

CAPÍTULO 9. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

- Art. 9.1. Objeto y ámbito de aplicación.
 “ 9.2. Relación de edificios y yacimientos inventariados.
 “ 9.3. Protección Zonal.
 “ 9.4. Protección Cautelar.
 “ 9.5. Nuevos descubrimientos.

CAPÍTULO 10. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.

- Art. 10.1. Legislación aplicable.
 “ 10.2. Dominio público de las carreteras.
 “ 10.3. Zona de servidumbre.
 “ 10.4. Zona de afección.
 “ 10.5. Jerarquización de la red viaria.
 “ 10.6. Jerarquización y funcionalidad de la red de carreteras.
 “ 10.7. Áreas afectadas por las propuestas en la red de carreteras.
 “ 10.8. Determinaciones específicas sobre los nuevos acceso Parador-Roquetas de Mar/Urbanización.
 “ 10.9. Determinaciones específicas sobre el nuevo vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra.
 “ 10.10. Determinaciones específicas sobre el nuevo vial del canal de Beninar.
 “ 10.11. Jerarquización y funcionamiento de la red de caminos rurales.
 “ 10.12. Determinaciones sobre el viario rural.
 “ 10.13. Línea límite de edificación.
 “ 10.14. Publicidad.

CAPÍTULO 11. NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

- Art. 11.1. Protección de recursos hidrológicos.
 “ 11.2. Protección forestal.
 “ 11.3. Protección de la fauna y flora silvestres.
 “ 11.4. Protección del suelo.
 “ 11.5. Protección del paisaje.
 “ 11.6. Mirador de Vicar.
 “ 11.7. Protección de las vías pecuarias.
 “ 11.8. Protección atmosférica.
 “ 11.9. Determinaciones para la protección ambiental que deberán observarse en los proyectos y obras de edificación y urbanización.
 “ 11.10. Determinaciones para la protección ambiental específica del Sector S.LL-2.
 “ 11.11. Determinaciones para la protección ambiental específicas del Sector S-CT1 (Cerrillo Vaqueros).
 “ 11.12. Ruidos y Vibraciones.
 “ 11.13. Residuos.
 “ 11.14. Tratamiento de Aguas Residuales.
 “ 11.15. Cualificación de los entornos urbanos.
 “ 11.16. Prevención y extinción de incendios.

CAPÍTULO 12. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

- Art. 12.1. Actos sujetos a licencia.
 “ 12.2. Obras menores.
 “ 12.3. Vigencia de las licencias.
 “ 12.4. Obligaciones del titular de la licencia.
 “ 12.5. Informaciones urbanísticas.
 “ 12.6. Licencias de grúas-torre.
 “ 12.7. Prescripciones para la ejecución de las obras.
 “ 12.8. Intervención de técnicos o empresa constructora.

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Art. 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito.

1. Las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Vicar (en adelante NNSS) poseen el contenido y alcance de los arts. 73 y 77 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo (en adelante LS).

2. Las NNSS comprenden en su ordenación la totalidad del término municipal de Vicar.

Art. 1.2. Vigencia, revisión y modificaciones.

1. Las NNSS tienen vigencia indefinida (art. 125 LS).

2. La Revisión de las NNSS podrá llevarse a cabo por los motivos del art. 126 LS apreciados por el Ayuntamiento.

3. Se entenderá agotada la capacidad del modelo cuando esté desarrollado al menos el 60% del crecimiento previsto.

4. No se entenderá como motivo de Revisión la simple clasificación como suelo urbano de algún sector de suelo urbanizable o parte del mismo, siempre que se mantengan los porcentajes de cesiones, constituyan fenómenos aislados y se establezcan garantías y compromisos para su ejecución, en los plazos que se señalen.

5. Las NNSS podrán modificarse según el art. 128 y concordantes LS.

6. El Ayuntamiento podrá adoptar criterios tales como transferencias de aprovechamiento o sus modificaciones, promoviendo los instrumentos oportunos, que podrán ser Normas Complementarias, Revisiones Parciales, o Modificaciones de Elementos, según sea su entidad.

CAPÍTULO 2

Desarrollo de las NNSS

Art. 2.1. Desarrollo de las normas.

El desarrollo del Planeamiento urbanístico previsto en las presentes NNSS, se realizará de acuerdo con los art. 82 a 94 LS, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento.

- Planes Parciales en suelo urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano.

La materialización de las determinaciones contenidas en las presentes NNSS y en los Planes se llevará a la práctica a través de:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos Ordinarios de Obras.

La Redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación y Reglamentos que la desarrollan, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.

Art. 2.2. Planes parciales.

Cumplirán lo establecido en el art. 83 y concordantes LS y Reglamento de Planeamiento.

1. Viario y redes de servicios.

Observará lo dispuesto en el art. 8.1 NNSS.

2. Plan de Etapas, detallando los distintos plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y solicitud de licencia, según el art. 83.2.i) LS.

3. Los Planes de iniciativa particular contendrán los compromisos del art. 64 y ctes. R.P.

4. Documentación:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, con el grado de desarrollo previsto en el art. 58 R.P.

b) Planos de Información, a escala no superior a 1:2.000, con el grado de desarrollo previsto en el art. 58 R.P.

c) Planos de Ordenación, a escala no superior a 1:500, conteniendo las determinaciones exigidas en los arts. 45 y 48 al 54 del R.P. y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el art. 60 del mismo texto legal y punto 3 apartados a), b), c), d), e) y f) de este mismo artículo.

d) Ordenanzas Reguladoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el art. 61 R.P. y de acuerdo con las presentes Normas.

e) Plan de Etapas con el contenido indicado en el art. 54 del R.P. y punto 3, apartado g) de este mismo artículo y el grado de desarrollo indicado en el art. 62 del R.P.

f) Estudio Económico-Financiero con el contenido previsto en el art. 53.2 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el art. 63 del R.P.

g) Anejo, con las determinaciones y compromisos del art. 105.2 de la LS y art. 46 del R.P., con el desarrollo indicado en el art. 64 R.P.

6. El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en los art. 116 y ctes. LS.

Art. 2.3. Planes especiales.

De acuerdo con el art. 84 y ctes. LS, estas NNSS confieren gran libertad de objetivos, fines y determinaciones al planeamiento especial.

1. Según el art. 84.2 LS se considera también planeamiento de desarrollo de estas NNSS si persigue las finalidades siguientes:

- Previsión, ordenación y ejecución de todo tipo de sistemas, redes de servicios e infraestructuras, así como sus instalaciones anexas.

- Previsión, ordenación y ejecución de actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

- Adaptación a la topografía de las determinaciones de estas NNSS, aun cuando ello suponga incrementos de volumen.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán modificar los parámetros establecidos en estas Normas para regular la edificación, por motivos estéticos o de mejora del medio urbano.

3. Cuando un Plan Especial incremente el volumen edificable, incrementará proporcionalmente las cesiones, de acuerdo con los criterios de la unidad en que se enmarque.

4. Los Planes Especiales podrán modificar las alineaciones, trazado y usos de los equipamientos, pudiendo variar incluso su posición con la limitación de no desvirtuar la estructura urbana de las NNSS.

5. Asimismo podrán modificar alineaciones, trazado y superficie de los espacios libres sin alterar su esencia, por motivos justificados de adaptación topográfica, taludes, trazado de vías, etc.

Art. 2.4. Estudios de detalle.

Dado el carácter de instrumento general de estas NNSS, se necesitan instrumentos ágiles de ajuste de sus determinaciones que, deben tener un amplio margen de adaptación, por motivos topográficos, estéticos y de composición urbana.

Por ello, los Estudios de Detalle podrán variar los parámetros de parcelación y edificación (alturas máximas, fondos, ocupación de parcela) siempre que se cumplan las condiciones del art. 66.2 RP.

Los E.D. podrán efectuar compensaciones o transferencias de volumen edificable entre parcelas o manzanas diferentes, siempre que estén comprendidas en unidades de ejecución que aseguren la correcta equidistribución de cargas y beneficios.

Prestarán especial cuidado a la ocultación de medianerías y al tratamiento de todo espacio libre y elemento visible desde vía pública, detallando su aspecto, materiales, texturas, color, arbolado y jardinería, ornamentación, etc. resolviendo todos y cada uno de dichos elementos en plantas, alzados, secciones y perspectivas volumétricas.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de su redacción y de los criterios adoptados, conteniendo:

- Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por las Normas, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

b) Planos a escala 1:500 como mínimo, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación, y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotadas, con alineaciones y rasantes.

c) Planos a escala mínima 1:200 del conjunto de la solución propuesta, así como del entorno inmediato. Perspectivas volumétricas y propuestas de fachadas y demás elementos visibles desde vía pública a escala mínima 1:200.

d) El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en los arts. 117 y 118 LS.

Art. 2.5. Proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a polígonos, unidades de ejecución, sectores completos, o áreas delimitadas por el planeamiento.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, con el procedimiento del artículo 92 LS (art. 67 R.P.).

3. En ningún caso, los Proyectos de Urbanización ni los de obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar y desarrollar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

6. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Planeamiento que desarrollen, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso, se tramitará conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

7. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y arbolado en los espacios libres y viario, como mínimo.
- Redes de telefonía y otras, si procede.

8. Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

9. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

1.º Memoria Descriptiva del Proyecto con el detalle de las soluciones adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión en el exterior, los reajustes con relación al Plan que desarrollan, revisión de precios, presupuestos, coordinación de las distintas obras de urbanización, características del proyecto.

a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudios aprobados definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará la situación de los viales, parques y jardines, equipamientos y demás parcelas de cesión al Ayuntamiento; las parcelas de propiedad privada y las redes de servicios y comunicaciones, con sus puntos de conexión con las redes existentes.

c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los servicios específicos que integran el proyecto general.

d) Cálculos justificativos de cada una de las infraestructuras previstas.

e) Conformidad, previa y expresa a los proyectos de las instalaciones, en el caso de que la conservación o explotación de las mismas dependan de organismos distintos del Ayuntamiento, otorgado por dichos organismos. En este caso estas instalaciones estarán desglosadas del proyecto principal, de forma que puedan tramitarse las autorizaciones ante los organismos correspondientes separadamente del resto del proyecto.

2.º Plano de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

3.º Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico Administrativas en el que se recogerá, además: Plazo y etapas de realización de las obras de urbanización, plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes ordenanzas y el artículo 69 R.P. para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización (art. 69.2 R.P.U.)

En los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, según el Planeamiento que desarrolle, con un máximo de un año por etapa, las condiciones de recepción de las obras y las garantías previstas en el art. 10.4.3 de las presentes Normas, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4.º Presupuesto de las obras, integrado por los siguientes documentos:

- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos y unitarios.
- Presupuestos parciales si procede.
- Presupuesto General.

10. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 117 y 118 LS.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación al Ayuntamiento, antes de transcurrido un año desde el momento en que se produzca la aprobación definitiva de las presentes Normas, si trata de desarrollar las determinaciones de las Normas, o desde el momento en que se produzca la aprobación definitiva del Plan Parcial, o del Plan Especial de Reforma Interior si el Proyecto trata de desarrollar las previsiones de estos, y asimismo deberán ser corregidos los defectos que se observen antes de tres meses desde su notificación.

CAPÍTULO 3

Régimen de la propiedad del suelo

Artículo 3.1. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de suelo urbano incluido en unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación

y cooperación, una vez acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que asignan las Normas Subsidiarias al suelo en que se encuentren.

3. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución y con la urbanización no consolidada, tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que asignan las Normas Subsidiarias al suelo en que se encuentren.

Artículo 3.2. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

A) Suelo urbano con urbanización consolidada, o directo. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano con urbanización consolidada tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar las ordenanzas correspondientes.

Estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y estas Normas Subsidiarias, a:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encuentran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

B) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y estas Normas Subsidiarias, a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en que sus terrenos queden incluido.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en los que se localice el aprovechamiento excedentario sobre el susceptible de adquisición privada, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma legalmente establecida.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, o su equivalente económico, que las Normas Subsidiarias incluyan en su ámbito, a efectos de su gestión.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del aprovechamiento que las NNSS atribuyan a su ámbito.

e) Proceder a la justa distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 163 y 168.4 de la Ley del Suelo y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, ejecutar las obras dentro de los plazos fijados por las Normas Subsidiarias al efecto, y conservarlas cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

g) Solicitar licencia dentro de los plazos que al efecto fijen las Normas Subsidiarias.

h) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijen las Normas Subsidiarias.

i) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

C) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por la edificación estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y este Plan

General, a contribuir económicamente, en la proporción necesaria para la obtención por el Ayuntamiento de las dotaciones correspondientes al incremento de edificabilidad correspondiente. Tal contribución económica, se determina en 10.000 pts/m² y equivale al cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para los propietarios de suelo urbano incluidos en Unidades de Ejecución, relacionados en el apartado anterior B) de este artículo.

Transferencias. Los propietarios de suelo cuya aprovechamiento previsto por las Normas para su propiedad, sea superior al susceptible de apropiación, deberán adquirir, en los supuestos del artículo 191 de la Ley del Suelo, el exceso de aprovechamiento urbanístico que sobre el susceptible inicialmente de apropiación privada complete el aprovechamiento necesario para proceder a la edificación conforme a las condiciones mínimas establecidas por el planeamiento de aplicación.

Dicha adquisición se efectuará a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO 4

Regulación del suelo urbano

Art. 4.1. Zonas y subzonas.

Se establecen las siguientes zonas y subzonas en suelo urbano:

- Residencial cerrada, con 2 subzonas, según su intensidad edificatoria (R1 y R2).
- Residencial adosada (Ad).
- Residencial aislada (Ai).
- Edificación singular (E.S.).
- Industrial (I).
- Equipamientos (E).
- Espacios libres (L).
- Además se define un Casco Tradicional, cuya normativa se superpone a las demás de su ámbito.

Art. 4.2. Residencial cerrada.

Constituye la práctica totalidad del suelo residencial. En su ámbito se superpone la normativa de protección del casco tradicional, con sus normas particulares.

1. Subzonas.

Se distinguen 2 subzonas, según su intensidad y determinaciones específicas.

La Zona Residencial Cerrada intensidad 1 (R1) es de aplicación en VÍCAR pueblo y todos los núcleos urbanos excepto Nuevo VÍCAR.

La zona Residencial Cerrada intensidad 2 (R2) es de aplicación en Nuevo VÍCAR.

2. Condiciones de edificación.

Las definidas en el cap. 7 de estas NNSS.

3. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3.^a y 4.^a definidas en el art. 7.34 así como los clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad de estas NNSS y reglamentos que les sean de aplicación. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

La mera instalación de medidas correctoras en ningún caso legalizará la situación, sino que será la efectiva eliminación de las causas. Los usos fuera de ordenación se regulan en el art. 7.39 de estas NNSS.

Los usos fuera de ordenación se regulan en el artículo 7.38 de estas NNSS.

4. Altura máxima y número de plantas.

7,5 metros o 2 plantas (PB+1) en el ámbito de la R1 (todos los núcleos excepto Nuevo VÍcar) y, en Nuevo VÍcar, en parcelas con fachada a calles de ancho menor que 7,00 metros.

11 metros o 3 plantas (PB+2) con carácter general en todo Nuevo VÍcar, excepto en calles con ancho menor de 7,00 metros.

Se podrán autorizar edificios de más de 3 plantas en las siguientes situaciones:

13 metros o 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a la CN340(a), con las condiciones que se regulan en este artículo.

Edificios singulares: en los supuestos y con las condiciones que se regulan en el artículo 4.8.

Las condiciones para construir con una altura de 4 plantas en las parcelas con fachada a la CN 340(a) son las siguientes:

- El ancho de la fachada del edificio a la CN 340(a) será como mínimo, de 10 metros. Solo se autorizarán 4 plantas en edificios con menor longitud de fachada cuando se construya entre medianerías de edificios de cuatro plantas.

- La profundidad del cuerpo de 4 plantas estará comprendida entre un mínimo de 5 metros y un máximo de 15 metros. En todos los casos el fondo de la cuarta planta se dispondrá retranqueado al menos 3 metros del límite posterior de la parcela y se podrán abrir huecos en este paramento del edificio, tratándolo como fachada.

- En edificaciones en esquina, la cuarta planta podrá disponerse en la calle perpendicular a la carretera en una longitud que no superará el menor de los siguientes valores:

- 15 metros.

• La profundidad de la parcela con respecto a la CN 340(a) menos 3 metros. La longitud mínima será de 5 metros.

5. Parcela mínima.

100 metros cuadrados.

6. Ocupación.

100 %.

7. Edificabilidad.

1,9 m²/m² en el ámbito de la R1 (todos los núcleos excepto Nuevo VÍcar) y, en nuevo VÍcar.

2,5 m²/m² en todo el ámbito de la R2 (Nuevo VÍcar) excepto en parcelas con fachada a calles de ancho menor de 7,00 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar una edificabilidad superior de acuerdo con lo establecido en este apartado, siempre que las condiciones estéticas lo permitan y se garanticen las dotaciones de espacios libres, equipamiento y urbanización correspondientes al incremento de edificabilidad mediante convenio urbanístico de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria Justificativa.

En este caso, la máxima edificabilidad se establece, en función de la altura autorizada en:

2,8 m²/m². para edificios de 3 plantas.

3,6 m²/m². para edificios de 4 plantas.

En edificios singulares se estará a lo establecido en el artículo 4.8.

Art. 4.3. Condiciones ambientales en la zona de casco tradicional.

A) Ámbito.

Este artículo es de aplicación en el casco del núcleo tradicional de VÍcar.

A) Determinaciones Generales.

1. En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.

2. El diseño de la edificación obedecerá a un análisis de las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sistematizando la relación que liga la tipología edificatoria con el diseño

de fachada, compatibilizando dichas constantes con el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

3. La unidad mínima de referencia tipológica será la manzana que contiene la parcela, más las adyacentes que den frente a la misma o mismas vías públicas. El objetivo que se pretende es el de establecer un criterio homogéneo y uniforme de dichas unidades.

Por lo tanto, los alzados del proyecto se presentarán conjuntamente a los de las fachadas de los edificios colindantes para justificar su integración urbana. En el caso de decoración de fachadas de locales en planta baja se presentará con el alzado de todo el edificio completo.

4. Todas las fachadas de la edificación, o paramentos exteriores, tanto si dan a vía pública como a patios, o si se trata de medianerías surgidas como consecuencia de las diferencias de altura, retranqueos, profundidad o cualquier otra causa, deberán diseñarse considerando los criterios antes mencionados, y su acabado será como el de la fachada principal. En los patios, la composición de huecos será libre.

B) Determinaciones específicas.

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

1. Se recomienda un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos de la unidad de referencia, debiendo justificarse cualquier otra solución.

2. Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose, en consecuencia los cuerpos salientes cerrados. Se exceptúan los miradores, los cuales, si son acristalados, podrán presentar un resalto a partir del antepecho, de 15 cm, y su cubierta podrá ser independiente del forjado superior. El citado antepecho cumplirá con las condiciones establecidas para los balcones.

3. Los vuelos y elementos salientes cumplirán lo establecido en el art. 7.13.

4. Los balcones deberán separarse como mínimo 0,60 m, de las medianerías.

5. Las losas o balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente, tendrán un canto máximo de 15 cm, en los bordes.

6. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.

7. Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.

8. La Planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m, y estarán separados 0,60 m, como mínimo, de las medianerías.

9. En todo tipo de salientes se prohíbe el mero vuelo del forjado, debiendo tratarse como elementos ornamentales y compositivos.

10. Aquellos edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime como de carácter singular, estarán exentos, además de la limitación de profundidad del cumplimiento estricto de los parámetros y acabados reflejados en las presentes Ordenanzas Ambientales, y de obligación de cubierta plana, pudiendo proponer otras soluciones de diseño, que deberán justificarse mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo la manzana en la cual se actúa.

Color dominante el blanco, textura lisa o granulada fina. La textura rugosa como la obra vista, o se reduce o se pintará de blanco.

11. Se permiten, por encima de la altura máxima, las construcciones del artículo 7.8 diseñándose su expresión formal, huecos y materiales, como una fachada más del edificio, en base a los criterios determinados en estas Ordenanzas.

12. Se permite todo tipo de materiales en fachadas, siempre que se justifique su composición con el entorno. Especial cuidado se tendrá con los aplacados, muros cortina y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada por

todo el paño de fachada, sino como elementos que son, de composición de los macizos, adornos, resaltes, etc.

13. El tipo de acabado tendrá en cuenta el entorno inmediato y en especial los edificios colindantes, debiendo componer con ellos. El Ayuntamiento podrá obligar a modificar texturas, materiales y elementos ornamentales.

14. Se resolverán cuidadosamente los «bordes» del edificio: arranque, vuelos, remates, esquinas, portales, encuentros con los colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.

15. Los anuncios publicitarios se diseñarán cuidadosamente, presentando propuestas de Rótulos, Logotipos, Marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia de Apertura, así como marquesinas y toldos móviles, elementos de iluminación, etc., que deberán justificar claramente su integración de entorno. Cualquier rótulo publicitario se realizará con letras sueltas, y el soporte, de existir, deberá permitir la percepción del plano de fachada, sin interrumpirlo.

Art. 4.4. Residencial adosada (Ad).

Constituye un caso particular de la residencial cerrada, cuando la edificación se retranquea respecto de la alineación de fachada.

Esta Ordenanza se aplicará en las manzanas que estén consolidadas con esta tipología en más de un 80% y para las cuales el Ayuntamiento lo establezca mediante estudios de detalle.

1. Condiciones de edificación. Parámetros.

- Alineaciones. Cumplirán el retranqueo obligatorio condicionado por el art. 7.2 de las NNSS.

- Parcela mínima. 100 m².

- Diámetro mínimo inscribible. 6 m.

- Ocupación. 75%.

- Edificabilidad máxima. 1,5 m²/m².

- Retranqueo. 3 m del lindero principal. En dicho retranqueo podrá levantarse un cuerpo de 1 planta, de 4 m de frente máximo, adosado a un lindero medianero.

- Altura máxima: 7 metros para 2 plantas.

2. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3.^a y 4.^a definidas en el art. 7.35 así como los clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad de estas NNSS y reglamentos que les sean de aplicación. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

La mera instalación de medidas correctoras en ningún caso legalizará la situación, sino que será la efectiva eliminación de las causas. Los usos fuera de ordenación se regulan en el art. 7.39 de estas NNSS.

3. La aprobación de los estudios de detalle determinará que el aprovechamiento correspondiente a las parcelas situadas en este ámbito será el definido en este artículo. La modificación de la ordenanza no dará lugar a indemnizaciones.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3.^a y 4.^a definidas en el

Art. 4.5. Residencial aislada (Ai).

Esta Ordenanza se aplicará en las manzanas que estén consolidadas con esta tipología en más de un 80% y para las cuales el Ayuntamiento lo establezca mediante estudios de detalle.

1. Condiciones de edificación.

- Parcela mínima. 200 m².

- Diámetro mínimo inscribible. 10 m.

- Edificabilidad máxima. 1 m²/m².

- Altura máxima. 2 plantas o 7 m.

- Retranqueos. Mínimo de 3 m. en todos los linderos.

- Ocupación máxima. 50%

Se admite la agrupación de parcelas, con un máximo de 4, pudiendo adosarse la edificación en 2 linderos como máximo.

Cuando existan medianerías consolidadas, de más de 1 planta, la nueva edificación tenderá a ocultarlas, prescindiendo del retranqueo, de acuerdo al art. 7.14.

2. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3.^a y 4.^a definidas en el art. 7.35 así como los clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad de estas NNSS y reglamentos que les sean de aplicación. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

La mera instalación de medidas correctoras en ningún caso legalizará la situación, sino que será la efectiva eliminación de las causas. Los usos fuera de ordenación se regulan en el art. 7.39 de estas NNSS.

3. La aprobación de los estudios de detalle determinará que el aprovechamiento correspondiente a las parcelas situadas en este ámbito será el definido en este artículo. La modificación de la ordenanza no dará lugar a indemnizaciones.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3.^a y 4.^a definidas en el

Art. 4.6. Areas de mantenimiento de la ordenación.

1. Ámbito.

Comprende los suelos incluidos en Sectores o Unidades de Actuación desarrollados a partir del planeamiento anterior.

2. Condiciones de Ordenación.

Se mantienen los planes vigentes en cuanto a alineaciones y ordenanzas, respetando las restantes determinaciones de las NNSS. En algunos casos las NNSS introducen modificaciones puntuales.

Se podrán redactar Planes Especiales para modificar la ordenación de volúmenes en los Sectores y Unidades de Ejecución. Estos Planes podrán contemplar incrementos en la edificabilidad del ámbito afectado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Los planes justificarán la adecuación de la ordenación propuesta en su entorno debiendo mantener parámetros similares en cuanto a alturas y edificabilidad.

- No se admitirán ordenaciones que supongan un incremento en los parámetros de altura o de edificabilidad con relación a los establecidos en las ordenanzas del Plan Parcial o Especial vigente. Excepto las que dan fachada a la CN-340 y los edificios singulares.

- Los incrementos de edificabilidad resultantes solo se autorizarán cuando se garanticen las dotaciones de espacios libres, equipamiento y urbanización correspondientes al incremento de edificabilidad mediante convenio urbanístico de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria Justificativa.

Art. 4.7. Equipamientos (E).

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano clasificado como equipamiento y delimitado en el Plano de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Usos.

Se permitirá el uso cultural, social, educativo (centros de preescolar, EGB, BUP, FP, internado de alumnos, etc.) y otros usos de interés social, según los casos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

3. Características estéticas, materiales y composición.

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equi-

pamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo correspondiente.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

4. Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima: la que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: Libre.

Núm. máximo de plantas sobre rasante: Las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

Art. 4.8. Edificios singulares.

Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción.

En sentido contrario, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

1. Son, en principio, edificios singulares:

a) Los de promoción pública y los de uso público o colectivo, en parcelas cuyo tamaño sea superior a 500 m² o destaquen claramente de las del entorno.

b) Los que, dando fachada a la CN 340, estén situados en esquinas y ejes de perspectiva que el Ayuntamiento estime procedentes.

c) Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a 1.700 m² y por su situación en la trama constituyan focos, o hitos urbanos.

d) Los que presenten problemas de interpretación de alturas, medianerías o fondos máximos, de forma visible desde la vía pública.

Los propietarios de terrenos de Nuevo VÍcar y El Parador que reúnan las condiciones señaladas se dirigirán al Ayuntamiento para solicitar la catalogación de su parcela como adecuada para realizar un Edificio Singular de acuerdo con los puntos anteriormente descritos. La solicitud incluirá el estudio del entorno y la propuesta de las características del edificio a realizar.

Para todos los casos el Ayuntamiento podrá exigir el correspondiente Estudio de Detalle.

A la vista de la solicitud y del estudio presentado, el Ayuntamiento determinará si procede la catalogación, precisará las características de la edificación y establecerá, de acuerdo con el promotor y según lo establecido en estas Normas Subsidiarias, las fórmulas para garantizar las dotaciones de espacios libres y equipamientos que correspondan al exco de aprovechamiento, según se regula en el anejo «Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto» de estas Normas Urbanísticas, apartado de Unidad de Ejecución 01. Incrementos de aprovechamiento en el Suelo Urbano.

2. Condiciones de los edificios singulares.

a) Se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de tres plantas por encima de la correspondiente a la zona.

b) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, calidad, envejecimiento... sino en cuanto al acabado, remate, ejecución, etc.

c) Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas, color, etc.) buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios.

d) Las plantas bajas se destinarán preferentemente a galerías, pasajes, pérgolas, etc., debiendo estudiarse las posibilidades de crear zonas de uso público.

e) Se asegurarán las dotaciones de espacios libres y equipamiento correspondientes a los excesos de aprovechamiento mediante convenio urbanístico de acuerdo con lo establecido en la Memoria Justificativa.

Art. 4.9. Espacios libres (L).

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente de estas Normas Subsidiarias.

2. Usos.

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, como mantenimiento o aparcamientos, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales.

- Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación.

- Se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

Art. 4.10. Industrial.

1. Ámbito de aplicación.

En las zonas de suelo urbano señaladas en planos de Ordenación.

En los polígonos industriales se mantienen las ordenanzas de Plan Parcial.

2. Usos.

El uso será industrial, terciario y equipamientos, no compatibles con el residencial. En las zonas calificadas de terciario se excluye el industrial en categorías 3.^ª y 4.^ª

3. Características estéticas, materiales y composición.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en los arts. 7.34 a 7.38.

4. Condiciones de Edificabilidad.

1. Parcela mínima = 400 m².

2. Diámetro mínimo inscribible = 10 m.

3. Edificabilidad máxima = 1 m²/m².

4. Ocupación máxima = 80%

5. Altura máxima = 10 m.

Se admitirán edificios o elementos de mayor altura siempre que se justifique su necesidad para el tipo de industria que se pretende instalar.

En la parcela del Centro de Manipulación de Vicasol, señalada en los planos, la edificación se regula mediante los siguientes parámetros:

Ocupación máxima en planta: 17.000 m².

Edificabilidad total máxima: 18.000 m².

Con objeto de no dejar ni permitir medianerías vistas, cuando las edificaciones colindantes sean, o deban ser retranqueadas, se dejará una separación a linderos de 3 m como mínimo.

Podrán autorizarse tamaños de parcela inferiores siempre que se trate de un proyecto de conjunto, que asegure la unidad de la actuación. Las parcelas resultantes podrán estar ocupadas libremente, pero el conjunto deberá cumplir como si se tratase de una sola.

Art. 4.11. Zona de protección.

Comprende áreas que carecen de utilización activa por sus servidumbres, topografía y/o accesibilidad. Tampoco reúnen las condiciones de ser mantenidas por su valor paisajístico como espacios libres. En consecuencia, aunque su consideración normativa es la de Espacio Libre no computan como suelos útiles dado su carácter marginal.

Art. 4.12. Condiciones comunes a las unidades de ejecución.

1. Las delimitaciones y superficies se han realizado en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso. Las delimitaciones y superficies definitivas se harán atendiendo a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc., y no supondrán variación superior al 15% de la superficie. En cualquier caso se mantendrá la proporcionalidad de parámetros.

2. Las ordenaciones establecidas en estas NNSS podrán modificarse mediante Estudios de Detalle si no reducen la proporción de suelo público y cumplen los requisitos propios de esta figura y, en todo caso mediante Plan Especial.

3. Se preverá como mínimo las plazas de aparcamiento obligatorio del art. 7.28. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas, de accesibilidad, etc.

4. Cuando una parcela se destine total o parcialmente a la edificación de viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial o a plantas bajas vinculadas a la misma, con usos complementarios del principal tales como garajes, almacenes, etc., a efectos del cómputo de edificabilidad se aplicarán los siguientes coeficientes:

Viviendas acogidas a régimen de P. O.: 0,9.
Plantas Bajas vinculadas: 0,6.

En ningún caso se admitirán transformaciones de estos usos en comercios, oficinas, etc.

5. Las cesiones de aprovechamiento se regulan en el art. 3.2 de estas NNSS.

6. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación del conjunto, cesiones y fases.

7. Ordenanzas. Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas.

Se establecen con carácter general las siguientes limitaciones:

Altura máxima:

2 Plantas (PB+1) en VÍcar Casco y en los pequeños núcleos.
3 Plantas (PB+2) en Nuevo VÍcar, Los Llanos y El Parador.
4 Plantas (PPB+3) en parcelas con fachada a la CN-340 en Nuevo VÍcar y El Parador.

En Nuevo VÍcar, excepcionalmente, se podrán autorizar edificios aislados con altura de hasta 7 plantas sin originar, en ningún caso, medianerías.

CAPÍTULO 5

Regulación del suelo urbanizable

Art. 5.1. Determinaciones.

Se clasifican sectores de suelo urbanizable, con su ficha reguladora correspondiente.

Art. 5.2. Delimitación.

Las NNSS delimitan unos sectores basándose en la información de que dispone.

Cuando por circunstancias tales como bordes de propiedad, linderos, etc. sea aconsejable modificar el perímetro sin que ello afecte a sistemas generales ni suponga variación superior al 15% de la superficie, la nueva delimitación únicamente necesitará del procedimiento para delimitar unidades de ejecución (art. 146 LS).

Cualquier cambio de superficie mantendrá la proporcionalidad de los aprovechamientos y cesiones.

Art. 5.3. Aprovechamiento.

De acuerdo con el art. 97 y ctes. LS, estas NNSS señalan el aprovechamiento tipo de cada sector, así como el uso y tipología característicos. Para los demás usos, se determinan otros coeficientes multiplicadores.

De acuerdo con el art. 94.3.d) LS las NNSS consideran cada sector de suelo urbanizable como un área de reparto.

Es de aplicación la ponderación de usos del artículo 4.13 apartado 4 de estas NNSS.

Art. 5.4. Cesiones.

Se cumplirán las que señala la LS y el RP. Cuando el uso sea residencial, se destinarán a uso comercial privado un mínimo de 2 m² const./vivienda, con independencia de cesiones para comercial público.

Art. 5.5. Normas urbanísticas.

Los Planes Parciales establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas.

Se establecen con carácter general las siguientes limitaciones:

Altura máxima:

2 Plantas (PB+1) en VÍcar Casco y en los pequeños núcleos.
3 Plantas (PB+2) en Nuevo VÍcar, Los Llanos y El Parador.
4 Plantas (PPB+3) en parcelas con fachada a la CN-340 en Nuevo VÍcar y El Parador.

En Nuevo VÍcar, excepcionalmente, se podrán autorizar edificios aislados con altura de hasta 7 plantas sin originar, en ningún caso, medianerías.

Art. 5.6. Urbanización.

Los Planes parciales contendrán unas Normas de urbanización con las mismas prescripciones del art. anterior.

Los Proyectos de urbanización podrán variar rasantes para adaptarse mejor al terreno, así como alineaciones. Cuando dichas variaciones modifiquen aprovechamientos deberá tramitarse conjuntamente un Estudio de Detalle.

Art. 5.7. Etapas.

Los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas donde se fijarán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y petición de licencia de edificación conforme a lo establecido en el art. 83 LS. tomando como referencia los plazos del art. 3.2 de estas NNSS.

Art. 5.8. Plazos de redacción del planeamiento.

Una vez aprobadas definitivamente las NNSS, los planes de iniciativa particular deberán presentarse en el plazo máximo de 1 año para los sectores prioritarios y 2 años los no prioritarios.

Cuando transcurran estos plazos, así como los establecidos en el art. 3.2 de estas NNSS, o los que señale el planeamiento, sin que se hayan cumplido los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación por incumplimiento de deberes de la propiedad, de acuerdo con el art. 52 y 149 LS.

CAPÍTULO 6

Régimen del suelo no urbanizable

Sección 1.ª Ámbito y régimen jurídico. Generalidades

Art. 6.1. Ámbito.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.

2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Estructura del Territorio.

Art. 6.2. Limitaciones.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Art. 6.3. Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él impongan este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Art. 6.4. Parcelaciones rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Art. 6.5. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda producirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

c) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

Art. 6.6. Segregación de las fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.

c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en la Ley del Suelo.

Cuando las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

Art. 6.7. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos de estas Normas, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

1. Condiciones objetivas para la formación de núcleo de población.

2.1. Se considera que se dan las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previa calificación del suelo como urbano.

2.2. Son condiciones objetivas de carácter general que general riesgo de formación de núcleo de población:

a) La parcelación de los terrenos en lotes con superficie inferior a 25.000 metros cuadrados de diámetro del círculo inscriptible no inferior a 100 metros en terreno de secano y 10.000 metros cuadrados y 50 metros respectivamente en regadío.

b) La materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

c) La construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

d) La alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 100 metros entre ellas.

e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbanas.

f) La ubicación en un área determinada de edificaciones destinadas a vivienda en número superior a 2, cuando la distancia de éstas a un núcleo de población existente sea inferior a 500 metros. La materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie

de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

En todos los casos las superficies que se vinculan a la edificación son iguales o superiores a los parámetros referenciados en el apartado 2.2.a) de este artículo. Se exceptúa de esta regla el Valle de VÍcar, zona en la cual existen, tradicionalmente, parcelas de menor tamaño en las que se admite construir viviendas en las condiciones y con los objetivos que se señala en el artículo 6.20.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido en el artículo 221 de la Ley del Suelo.

Art. 6.8. Usos autorizables y prohibidos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable o en una zona determinada del mismo, los usos puedan ser:

a) Usos característicos: Aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características del mismo.

b) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación a las normas de carácter general establecidas para cada zona.

c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida, en toda o en una determinada zona.

Sección 2.ª Regulación del suelo no urbanizable común

Art. 6.9. Construcciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable común.

1. En suelo no urbanizable solo se podrán autorizar las construcciones e instalaciones comprendidas en los cuatro grupos señalados en el Reglamento de Planeamiento. Teniendo en cuenta que en este suelo predomina la agricultura intensiva se regulan con especial detenimiento las construcciones relacionadas con este sistema productivo.

A) Construcciones e instalaciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca.

A1) Infraestructuras e instalaciones relacionadas con la agricultura intensiva.

En el artículo 6.10 se relacionan los principios en que se ha inspirado la elaboración de la normativa de estas instalaciones, construcciones, su alcance y limitaciones.

A1.1) Infraestructuras relacionadas con la agricultura intensiva.

Se regulan en el artículo 6.11.

A1.2) Invernaderos.

Se regulan en el artículo 6.12.

A2) Edificaciones relacionadas con la explotación agrícola.

Se regulan en el artículo 6.13.

B) Usos vinculados a las obras públicas.

Se regulan en el artículo 6.14.

C) Construcciones e instalaciones de interés social o utilidad pública.

Se regulan en el artículo 6.15.

D) Viviendas.

Se regulan en el artículo 6.16.

Art. 6.10. Regulación de las parcelaciones, infraestructuras, instalaciones y construcciones relacionadas con la agricultura intensiva. Declaración de principios. Objetivos.

La agricultura intensiva caracteriza la estructura territorial, la economía y la forma de vida de la Comarca del Poniente y por tanto el municipio de VÍcar. La regulación de los usos relacionados con esta actividad requiere una atención detallada y a ella se dedican los artículos 6.10 a 6.14 de este Capítulo.

Características del sistema de agricultura intensivo.

El aprovechamiento agrícola en el término municipal de VÍcar es el uso predominante dentro del suelo no urbanizable, muy por delante de otros como los usos ganaderos o forestales. Este aprovechamiento se caracteriza desde hace unas décadas por el desarrollo de una agricultura altamente intensiva que se beneficia de la bondad climática de la comarca en cuanto a insolación y temperaturas, y cuyas principales magnitudes (población ocupada, superficie, contribución a la renta final agraria, etc.), son el exponente de la alta adecuación de ésta a los mecanismos de mercado. El éxito alcanzado por esta actividad productiva, ha propiciado la consolidación de un sistema territorial en el que lo sustancial es el protagonismo de la agricultura intensiva comandando los procesos de evolución demográfica, dinámica económica, ocupación del espacio, utilización de recursos y generación de externalidades ambientales. Los principales rasgos de este sistema territorial pueden resumirse en los siguientes:

- Es un sistema territorial cuyos límites superan la escala municipal, extendiéndose de forma continua por el resto de municipios del poniente almerices y de forma discontinua por otros del ámbito provincial.

- Goza de un gran dinamismo que se manifiesta tanto en la rapidez del proceso de ocupación del suelo como en la continua modernización de su estructura. Este dinamismo es vigente en la actualidad y asegura la continuidad del sistema.

- Es altamente competitivo como resultado de una continua adecuación a los mecanismos de mercado en los que encuentra la razón de su éxito. La vigencia de la actividad agrícola y su importancia como elemento de arrastre para otros sectores económicos, hace que esta no deba ser prescindible.

- Además de los posibles avatares del mercado, la actividad agrícola encuentra sus principales limitaciones en la escasez de recursos, muy significativamente en el agua.

- Genera déficits en calidad ambiental que repercuten no solo en el desequilibrio de procesos naturales, sino también en una pérdida de calidad de vida para los habitantes de este espacio.

A escala municipal, el predominio de la actividad agrícola en VÍcar, y por tanto, su inclusión dentro del espacio dominado por el sistema territorial de la agricultura intensiva, hace que el suelo no urbanizable de este municipio quede muy lejos de constituir el sobrante de lo urbano o el terreno infravalorado y pasivo. Es, por contra, un espacio dinámico, sobre el que se dan actividades productivas básicas cuya existencia aparece disociada de lo urbano, manifestando una total autonomía como aprovechamiento y demandando unas infraestructuras y servicios cada vez más complejos.

Limitaciones de la normativa urbanística.

Las características descritas de la actividad agrícola, su complejidad y requerimientos de infraestructuras e instalaciones hacen que este espacio precise una auténtica ordenación y planificación activa y no solo una normativa urbanística para suelo no urbanizable. Por tanto, la normativa correspondiente a este suelo se elabora desde el reconocimiento de su limitada eficacia y deberá ser revisada o corregida cuando se disponga de instrumentos de ordenación mas adecuados y eficaces, preferiblemente de ámbito comarcal. Los objetivos que a continuación se enuncian deben inspirar la interpretación de esta normativa, así como la elaboración de otros instrumentos de ordenación.

Objetivos.

La política urbanística debe contemplar la pujanza del suelo agrícola y contribuir a potenciarla racionalizando la instalación de los elementos agrícolas característicos (invernadero, instalaciones auxiliares, hábitat, infraestructuras viarias,

hidráulicas, centros de manipulación y comercialización, etc.), para lo cual es necesario el establecimiento de un modelo hacia el que tender en las nuevas incorporaciones al tejido agrícola y en la progresiva sustitución o modernización de los elementos obsoletos dentro del ya existente.

Este objetivo general puede detallarse en los siguientes objetivos parciales:

- Favorecer la implantación y el desarrollo de las diversas actividades relacionadas con el sistema agrícola.
- Resolver los conflictos internos del sistema agrícola que pueden condicionar su futuro:

- Racionalización de las instalaciones de invernaderos para mejor aprovechamiento de los recursos.
- Protección y regulación de cauces y caminos. Necesidades de espacio para servicios colectivos.
- Control de la densidad de invernaderos.

- Resolver conflictos ambientales.
- Mejorar la funcionalidad de la unidad productiva «invernadero» regulando la organización del espacio y potenciando el mejor aprovechamiento de los recursos.

- Mejorar la funcionalidad general de las áreas productivas regulando la reserva de espacios de uso común y la dotación de infraestructuras.

- Posibilitar la disposición racional de las instalaciones destinadas a la manipulación y comercialización de los productos agrícolas.

- Mejorar la calidad ambiental tanto desde el punto de vista cultural (conflictos con el paisaje, hábitat, actividades productivas, infraestructuras) como natural (ocupación de cauces, contaminación de acuíferos, vegetación y fauna).

Art. 6.11. Regulación de las infraestructuras relacionadas con la agricultura intensiva.

La preparación de terrenos y su dotación de infraestructura para ser dedicados a la agricultura intensiva estará sometida a la autorización municipal y deberá realizarse de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

a) Deberán presentarse Memoria y Planos en los que se demuestre la idoneidad de la explotación agrícola.

La Memoria y los Planos definirán la parcelación, infraestructura a realizar (caminos, conducciones de agua, electricidad, etc.).

b) Se recomiendan parcelas resultantes mínimas de 1 Ha en cultivos forzados bajo plástico, salvo que un proyecto de explotación agrícola determine rendimientos superiores a los habituales en invernaderos actuales.

c) Será necesario informe del caudal y calidad del agua, firmado por técnico competente.

d) Todas las unidades productivas contarán con acceso rodado.

El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Consejería de Agricultura o Administración competente.

Art. 6.12. Regulación de los invernaderos.

1. Generalidades. Tramitación simplificada.

Las explotaciones agrícolas procurarán aprovechar los recursos naturales y reducir los impactos sobre el medio natural, las zonas habitadas, las infraestructuras y las restantes explotaciones.

Se considera el invernadero como una instalación provisional que estará sometida a autorización municipal. El Ayuntamiento establecerá un procedimiento simplificado para la obtención de estas autorizaciones que afectará además del propio invernadero a la balsa, las instalaciones de agua para

riego y energía y el almacén individual siempre que la superficie construida sea inferior a 40 m².

3. Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación directa las Normas siguientes sobre los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales.

3. Evacuación de aguas pluviales.

Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

Los invernaderos deberán disponer la cubierta de forma que puedan recoger el agua de lluvia y la propia condensación, y dotarse de los elementos necesarios para este fin. Dichas aguas serán almacenadas y utilizadas posteriormente para riego. Se recomienda por ello, situar la balsa por debajo de la cota de la instalación.

Queda prohibido evacuar aguas sobre los predios colindantes y sobre los caminos de uso público. En todo caso, las aguas no almacenadas, serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales, debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.

4. Residuos agrícolas.

Los restos de cosecha, plásticos, botes, etc., se depositarán en lugares que el Ayuntamiento señale expresamente, prohibiéndose la quema y el vertido libre. A falta de tal regulación, se almacenarán en el interior de cada parcela.

Se establece una zona de reserva para acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje del 10% destinado a zona libre de parcela.

5. Superficie mínima y máxima de invernadero.

1) La superficie mínima susceptible de ser invernada no es objeto de regulación general.

2) La superficie máxima invernada será del 85% de la superficie total de la parcela.

6. Zona libre de parcela.

Toda parcela dejará un espacio libre destinado a acceso, carga y descarga, y demás maniobras agrícolas necesarias quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones. Para estos usos y para las balsas se reservará una superficie no inferior al 10% de la parcela.

7. Construcciones en parcela.

Se establece una reserva de superficie para embalse, almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas de un 5%.

En el artículo siguiente se regula la construcción de almacén en una parcela. Estas construcciones se situarán de forma que no dificulten el mejor aprovechamiento agrícola del suelo, respetando la separación a caminos y linderos. Se aprovechará el espacio libre entre camino y edificaciones para plantar arbolado.

Los almacenes y otros elementos de obra se encalarán o pintarán.

8. Retranqueos a vías de comunicación y a linderos.

1. Los retranqueos mínimos a los ejes de comunicación serán:

a) Sobre el vial rural de 3.º nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados («muertos») del invernadero de 2,0 m.

b) En el viario rural de 2.º y 1.º nivel, el retranqueo será de 3,0 m.

c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los «muertos» del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción.

a) El acuerdo de adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.

b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la escorrentía natural de las aguas.

4. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

9. Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

10. Protección del dominio público.

Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el art. 23.1 de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.

11. Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada.

Art. 6.13. Normas para las edificaciones e instalaciones relacionadas directamente con la explotación agrícola de la finca.

1. Se consideran en este artículo las actividades relacionadas con la producción agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura intensiva, la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales, la horticultura o floricultura a la intemperie, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y la caza.

2. Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.

Se consideran «usos autorizables» las siguientes obras e instalaciones:

a) Obras e instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

b) Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

c) Infraestructura de servicio a la explotación: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de la explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determina-

das explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

d) Desmontes, aterramientos, rellenos: En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable).

e) Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

4. Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal el Ayuntamiento podrá exigir un informe de la administración sectorial correspondiente en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a sus planes o normas.

5. Condiciones de la edificación.

Tipología: Edificación aislada.

Parcela mínima: 5.000 m².

La parcela mínima será de 5.000 m², justificándose mediante presentación de escritura pública, debiendo quedar vinculada la construcción a la finca, adscripción que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Separación a linderos: 10 metros.

La separación podrá reducirse a 4 metros cuando, por acuerdo entre los propietarios colindantes, se opte por concentrar las respectivas edificaciones junto a la misma linde.

Separación a caminos agrícolas:

Mínimo 8 metros. (Ver artículo 10.13)

Altura máxima: 2 plantas o 6 metros.

Edificabilidad: 300 m² por hectárea.

1.500 m² de superficie construida total.

Cuando se pretenda llevar a cabo edificaciones que sobrepasen alguno de los parámetros de edificabilidad señalados, el expediente se tramitará de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.15.

Art. 6.14. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Usos permitidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado las obras públicas, las instalaciones y construcciones auxiliares para su construcción y mantenimiento y las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como instalaciones sanitarias de urgencia.

2. Tramitación.

La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización e informe del organismo encargado de la ejecución o mantenimiento de la obra pública afectada en el que se señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

Art. 6.15. Instalaciones de interés social o utilidad pública.

1. Usos.

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales, con excepción de las que se relacionan a continuación, que se consideran «usos autorizables»:

- Equipamiento y servicios encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

- Instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc.

- Gasolineras.

- Instalaciones comprendidas en la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural y las relacionadas con el sistema productivo de la agricultura intensiva.

- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

- Instalaciones agrícolas especiales. Se incluyen en este apartado las instalaciones destinadas a la producción agrícola menos convencionales como semilleros, laboratorios o unidades de investigación y desarrollo que puedan necesitar implantarse en las zonas productivas y que podrán necesitar, en algún caso, vivienda para el control permanente de las instalaciones.

- Instalaciones para actividades agrícolas o ganaderas que necesiten edificaciones de gran tamaño.

- Otras instalaciones que obligatoriamente deban instalarse en el medio rural.

2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 16 LS. en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

Restaurantes y hostales. Ventas de carretera.

El Ayuntamiento, únicamente podrá admitir estas instalaciones cuando se justifique su necesidad o conveniencia, previo informe del organismo del que dependa la carretera afectada, que señalará, en su caso, las características de la conexión con la vía.

3. Adecuación al entorno.

- Todos los proyectos incluirán un estudio en el que se estimen las previsiones de tráfico y necesidades de aparcamiento.

- Se evitará la localización de actividades que generen flujos importantes de tráfico (como los Centros de Manipulación) en el viario rural de segundo y tercer nivel.

- Se resolverán los accesos al sistema viario de forma proporcionada a las características previsibles del tráfico. Se prestará especial atención a los vehículos lentos. En todos los casos será necesario informe favorable de la administración de la que dependa la carretera.

- Las necesidades de aparcamiento se resolverán íntegramente en el interior de la parcela.

Para determinar la adecuación del lugar de implantación el Ayuntamiento tendrá en cuenta los criterios establecidos en esta normativa y en los Planos de la Ordenación.

- Todos los proyectos incluirán un estudio en el que se justifiquen las medidas para cualificar ambiental y paisajísticamente el entorno.

- La plantación de arbolado se considera esencial en estas instalaciones desde una doble perspectiva:

- Cualificación del paisaje, deficitario en arbolado.
- Impostaje.

Se crearán «barreras verdes» que se perciban desde los caminos y principales rutas de consumo visual.

4. Condiciones de la edificación.

Tipología.

La tipología será adecuada al tipo de instalación prevista.

Se admiten edificios exentos con cubierta plana o inclinada o tipología de nave industrial. Todos los paramentos serán tratados como fachadas.

Retranqueo a carreteras y caminos.

Se regula en el artículo 10.13.

Retranqueo a linderos.

Además de las separaciones reglamentarias a vías o espacios públicos, la edificación se situará como mínimo a 10

metros de todos los límites de la propiedad, ya sea con espacios públicos o con otras parcelas.

Altura máxima.

Dos plantas o siete metros. Esta altura se podrá superar en el caso de instalaciones especiales que así lo requieran siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al entorno.

Art. 6.16. Viviendas.

1. Edificaciones destinadas a vivienda que se permiten.

Solo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.

2. Tramitación.

Se realizará según lo establecido en el artículo 16 LS. en su relación con el 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

3. Condiciones de diseño.

3.1. Se procurará un diseño volumétrico claro y homogéneo justificándose comparativamente con las muestras de la zona.

3.2. Los muros exteriores se terminarán con revocos de mortero pintados en colores claros.

4. Condiciones para edificar.

- Parcela mínima	1 ha.
- Superficie edificada	300 m ² /ha regadío. 100 m ² /ha secano.
- Máxima superficie edificada	300 m ² .
- Separación a linderos	10 m.

Sección 3.ª Normas específicas en suelo no urbanizable protegido

Art. 6.17. Zonas de suelo no urbanizable. Áreas objeto de especial protección.

En el Plano 1.1. Estructura del Territorio Municipal. Clasificación de Suelo. Espacios protegidos, se delimitan los elementos y áreas de suelo no urbanizable que deben ser objeto de especial protección, así como los criterios para la autorización de construcciones o actuaciones urbanísticas fuera de los núcleos urbanos. Se protegen los yacimientos arqueológicos y sitios de interés cultural e histórico, las vías pecuarias, los montes públicos, las carreteras y los cauces públicos, elementos todos ellos a los que afectan, además de lo establecido en estas Normas Subsidiarias, normativas sectoriales específicas.

Las Normas Subsidiarias señalan, además, otros espacios que deben ser objeto de especial protección. En este artículo se señalan los valores y los aspectos que justifican esta protección en función de los cuales el Ayuntamiento podrá determinar si procede autorizar las actuaciones que se soliciten en estas áreas. Los espacios protegidos que se señalan en los planos son los siguientes:

- Cumbres de Sierra de Gádor.
- Formación de matorral. Sierra de Gádor.
- Valle de Vícar. Fondo de Valle y cuenca visual.
- Reservas para evitar la Conurbación.

Además de la legislación urbanística, serán de aplicación en estos espacios las legislaciones sectoriales correspondientes en cada caso y fundamentalmente las siguientes:

- Ley 2/92, Forestal de Andalucía y su Reglamento.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental.

Art. 6.18. Determinaciones para la ordenación específica de las cumbres de la Sierra de Gádor.

1. Son objetivos específicos en la ordenación de las Cumbres de la Sierra de Gádor los siguientes:

- a) Preservar zonas de elevada fragilidad.
- b) Conservar los aprovechamientos tradicionales.

2. Son usos característicos en estos espacios:

- a) Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- b) Los usos naturalísticos y recreativos extensivos que no requieran instalaciones fijas.

3. Son usos prohibidos en estos espacios:

- a) Los usos edificatorios.
- b) Las actividades extractivas.
- c) Las obras de infraestructuras lineales, excepto las de telecomunicaciones, transporte de energía y localización de aerogeneradores.
- d) Los usos y/o actividades que impliquen una transformación o eliminación de la cubierta vegetal excepto los asociados a las infraestructuras autorizadas en el epígrafe anterior.
- e) Los invernaderos.

4. Regulación de las construcciones e instalaciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.

Solo se admitirá la reparación de las edificaciones e instalaciones existentes y la construcción de torres de vigía, observatorios e instalaciones destinadas al mantenimiento e investigación del espacio protegido.

5. Regulación de los usos vinculados a las obras públicas.

Se limitarán las obras de infraestructuras que se deberán localizar en estos espacios a las estrictamente necesarias, las cuales se justificarán en cualquier caso mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

6. Regulación de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

Solo se admitirán instalaciones de interés científico o militar, cuando se trate de actuaciones promovidas por la administración y se justifique, con carácter excepcional, la necesidad de ubicarlas en este espacio.

7. Regulación de edificaciones destinadas a viviendas.

Solo se admitirá la reforma de viviendas existentes.

Art. 6.19. Determinaciones para la ordenación específica de las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.

En este espacio quedan comprendidas todas las áreas situadas sobre la cota 300 m.s.n.m. que contienen hábitats incluidos en el R.D. 1997/1995 en el que se establecen medidas que contribuyen a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Existen aquí especies protegidas, como el águila perdicera.

1. Son objetivos específicos en la ordenación de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor los siguientes:

- a) Preservar el paisaje singular que constituye la Sierra de Gádor, que actúa como fondo visual de la llanura transformada.
- b) Preservar el área de los impactos derivados de las actividades agrarias intensivas.
- c) Incrementar la regeneración de la masa forestal hacia etapas más desarrolladas mediante tratamientos silvícolas adecuados a la zona y fomentando las repoblaciones forestales con especies autóctonas.

2. Son usos característicos en estos espacios:

- a) Los aprovechamientos agrícolas existentes.
- b) Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc.) o bien de restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.
- c) La actividades naturalísticas y de investigación.
- d) La actividades recreativas en instalaciones específicas.
- e) Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.
- f) La caza en sus distintas modalidades legales.

3. Son usos prohibidos en estos espacios.

- a) La edificación residencial aislada de nueva planta.
- b) Las nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas que, con carácter excepcional, deban realizarse en este espacio, las cuales se justificarán en cualquier caso, mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.
- c) Los invernaderos.
- e) Las transformaciones y movimientos de tierra en los terrenos de uso forestal.

4. Regulación de las construcciones e instalaciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se admitirán obras de reparación, reconstrucción o mejora de las edificaciones existentes destinadas a uso agrícola o ganadero.

5. Regulación de los usos vinculados a las obras públicas.

Se limitarán las obras de infraestructuras en estos espacios a las estrictamente necesarias, las cuales se justificarán en cualquier caso mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

6. Regulación de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

6.1. Usos.

En ningún caso se admitirá la construcción por este artículo de instalaciones industriales o comerciales. Se consideran usos autorizables los siguientes:

- Equipamiento y servicios encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

- Instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc.

6.2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 16 LS. en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

6.3. Condiciones de la edificación.

Tipología.

La tipología será la adecuada al tipo de edificación prevista. No se admitirán construcciones con tipología de nave industrial.

Retranqueo a carreteras y caminos.

Se regula en el artículo 10.13.

Retranqueo a linderos.

Además de las separaciones reglamentarias a vías o espacios públicos, la edificación se situará como mínimo a 10 metros de todos los límites de la propiedad, ya sea con espacios públicos o con otras parcelas.

Altura máxima.

Dos plantas o siete metros. Esta altura se podrá superar en el caso de instalaciones especiales que así lo requieran siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al entorno.

7. Regulación de los edificios destinados a vivienda.

Sólo se admitirá la reforma o reconstrucción de viviendas preexistentes.

Art. 6.20. Valle de VÍcar, fondo de valle y su cuenca visual.

1. Objetivos de la ordenación. Ámbitos de aplicación.

El objetivo de la ordenación en las zonas delimitadas en el Valle de VÍcar es la conservación y potenciación del fondo verde del valle, cuyo uso público se pretende potenciar en áreas localizadas. En este artículo se regula la edificación en el Fondo de Valle. Se delimita, además, la cuenca visual en la cual será de aplicación la normativa del artículo 6.19 además de lo establecido en el punto 2 de este artículo.

2. Análisis del impacto paisajístico.

Para evaluar las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en estos ámbitos se analizará el impacto paisajístico partiendo de la identificación de los principales miradores y rutas de consumo visual del valle. Se analizarán los puntos críticos y desde ellos se realizarán fotografías sobre las que se superpondrán las actuaciones que se pretenda llevar a cabo.

3. Son usos característicos en el fondo de valle:

- a) Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- b) Las actividades recreativas.
- c) Usos y actividades turísticas.

4. Son usos prohibidos en estos espacios los invernaderos y las instalaciones comerciales o de almacenaje relacionadas con la agricultura intensiva.

5. Regulación de las construcciones e instalaciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca.

5.1. Usos permitidos.

Solo se admitirán instalaciones de apoyo al uso agrícola de la finca.

5.2. Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal el Ayuntamiento podrá exigir un informe de la administración sectorial correspondiente en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a sus planes o normas.

5.3. Condiciones de la edificación.

Tipología: Edificación aislada.

Parcela mínima: 5.000 m².

La parcela mínima será de 5.000 m², justificándose mediante presentación de escritura pública, debiendo quedar vinculada la construcción a la finca, adscripción que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Separación a linderos: 10 metros.

Separación a caminos agrícolas: Mínimo 10 metros. (Ver artículo 10.13)

Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.

Edificabilidad: 300 m² por hectárea.

1.500 m² de superficie construida total.

6. Regulación de los usos vinculados a las obras públicas.

6.1. Usos permitidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado las obras públicas, las instalaciones y construcciones auxiliares para su construcción y mantenimiento y las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como instalaciones sanitarias de urgencia.

6.2. Tramitación.

La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización e informe del organismo encargado de la ejecución o mantenimiento de la obra pública afectada en el que se señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

7. Regulación de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

7.1. Usos.

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales con excepción de las que se relacionan a continuación, que se considerarán «usos autorizables»:

- Equipamiento y servicios encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.

- Instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc.

- Restaurantes y hostales. Ventas de carreteras.

7.2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 16 LS. en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

7.3. Adecuación al entorno.

- Todos los proyectos incluirán un estudio en el que se estimen las previsiones de tráfico y necesidades de aparcamiento.

- Se resolverán los accesos al sistema viario de forma proporcionada a las características previsibles del tráfico. En todos los casos será necesario informe favorable de la administración de la que dependa la carretera.

- Las necesidades de aparcamiento se resolverán íntegramente en el interior de la parcela.

- Todos los proyectos incluirán un estudio en el que se justifiquen las medidas para cualificar ambiental y paisajística el entorno.

7.4. Condiciones de la edificación.

Tipología.

La tipología será adecuada al tipo de instalación prevista.

Se admiten edificios exentos con cubierta plana o inclinada o tipología de nave industrial. Todos los paramentos serán tratados como fachadas.

Retranqueo a carreteras y caminos.

Se regula en el artículo 10.13.

Retranqueo a linderos.

Además de las separaciones reglamentarias a vías o espacios públicos, la edificación se situará como mínimo a 10 metros de todos los límites de la propiedad, ya sea con espacios públicos o con otras parcelas.

Altura máxima. Dos plantas o siete metros. Esta altura se podrá superar en el caso de instalaciones especiales que así lo requieran siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al entorno.

8. Regulación de las viviendas.

8.1. Edificaciones destinadas a vivienda que se permiten.

Solo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.

8.2. Tramitación.

Se realizará según lo establecido en el artículo 16 LS. en su relación con el 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

8.3. Condiciones de diseño.

- Se procurará un diseño volumétrico claro y homogéneo justificándose comparativamente con las muestras de la zona.

- Los muros exteriores se terminarán con revocos de mortero pintados en colores claros.

8.4. Condiciones para edificar.

- Parcela mínima	0,5 ha.
- Superficie edificada	300 m ² /ha regadío. 100 m ² /ha secano.
- Máxima superficie edificada	300 m ² .

Art. 6.21. Reservas para evitar la conurbación.

1. El objetivo de la protección de estas zonas, definidas en el Plan de Ordenación del Territorio y recogidas en el Plano 1.1. es evitar que se produzca la unión física de los núcleos de Cortijos de Marín y La Mojonera por un lado y Nuevo VÍcar y El Corsario por otro.

2. En estas zonas no se autorizarán construcciones de ningún tipo, debiendo mantenerse el uso agrícola actual

CAPÍTULO 7

Condiciones de la Edificación

Sección 1.ª Condiciones de volumen

Art. 7.1. Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas cumplirán lo dispuesto en el art. 257 y concordantes LS.

1. Las NNSS definen unas condiciones mínimas con carácter general y zonal, que podrán modificarse mediante el planeamiento parcial o especial.

2. En suelo urbano, las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a la aprobación inicial de las NNSS, serán edificables.

Art. 7.2. Alineaciones y rasantes.

Se contienen en el plano correspondiente de ordenación, pudiendo modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.

1. Independientemente de lo anterior, en todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos menores de 5 m, el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tráfico, de acuerdo con los criterios siguientes:

- a) En solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.
- b) En solares en esquina, prolongando las alineaciones de los edificios colindantes y/o, señalando chaflanes que arranquen a 2 m como mínimo de la esquina real o posible.

2. En situaciones de especial complejidad, el Ayuntamiento establecerá una alineación que podrá modificar la establecida en las NNSS, siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará E.D.

3. Cuando pudieran existir desfases de alineaciones entre colindantes, se aplicará el art. 7.14.

Art. 7.3. Superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en estas NNSS, no se computarán las plantas de sótano, ni entreplantas.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
3. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%.
4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc. o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
4. Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.
5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie. Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre

por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m.

Art. 7.4. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 cm, en concepto de guarnecido y remates.

Art. 7.5. Altura libre interior.

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado, de la misma planta.

Art. 7.6. Definición de planta baja.

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,00 m por debajo y 1,70 m por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

2. En los casos de parcelas que den a fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación vial, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

Art. 7.7. Medición de altura y número de plantas.

1. Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

- a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta.
- b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente excepcional superior al 14% un ancho de módulo de 6 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

3. En los casos de edificación aislada o retranqueada respecto a la alineación de calle, la altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, se refiere a la cota natural del terreno, en cuanto a su cota de pavimento, y a la cota del terreno definitivo, para su altura. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

4. En el caso de edificaciones en solares que formen esquina a calles con distintas alturas de edificación, según plano de ordenación, la altura correspondiente a la calle de

ancho mayor podrá mantenerse en la calle de ancho menor de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al doble del ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el máximo de fondo edificable, nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10%.

b) La longitud mínima en que se mantendrá esta altura será de 5 m, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de la aplicación de estos criterios, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante, deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.

Art. 7.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Salvo que el planeamiento de desarrollo lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 30 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Los remates de patios, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 m de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y como elemento de diseño que armonicen con el edificio. Ocuparán como máximo la superficie estricta del patio.

f) Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera.

Estos cuerpos podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45° del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 4,00 metros sobre el nivel del forjado de la última planta.

Art. 7.9. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.

3. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalará en cuerpos de fondo mínimo 3 m, que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m.

4. Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificable ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas

laterales o posterior será de 2 plantas ó 7 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

5. Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos de las NNSS en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle con planos a escala mínima 1:100 de las fincas afectadas y colindantes.

Sección 2.ª Condiciones formales y estéticas

Art. 7.10. Consideración del entorno.

Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.

A tal fin, en la documentación gráfica y escrita de todo proyecto figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este Capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc., de manera que toda obra nueva tienda a mejorar la calidad ambiental. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Art. 7.11. Fachadas.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.

2. Cuando la edificación se encuentra próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.

3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc., en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.

4. Los huecos de Planta Baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos, que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio (revestidos específicos para un local, etc.).

5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.

6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

Art. 7.12. Materiales.

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero debido a la ausencia ya expuesta de referentes culturales, y con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales (dada la enorme variedad hoy existente) se establece la siguiente regulación:

1. La obra vista ha sido utilizada históricamente en la provincia como símbolo de singularidad de la edificación, por lo que su uso en el resto de edificios debe ser por principio,

restrictivo, debiendo justificarse únicamente por razones de integración en el entorno inmediato (predominio en la manzana, en la calle, o por razones de integración en el paisaje rural).

No se podrá usar la obra vista como simple revestimiento de toda la fachada o de alguna de sus plantas, utilizándola indiscriminadamente, únicamente por constituir material duradero.

Cuando el tono de la fábrica se blanco o muy claro, los morteros serán obligatoriamente del mismo color.

Art. 7.13. Vuelos y salientes.

Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituyen un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

1. Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas. Los aleros de cubiertas inclinadas se equiparan a los vuelos abiertos.

2. Se permiten vuelos cerrados, balcones y miradores con las siguientes limitaciones.

- Vuelo máximo:

Calles de ancho menor de 6 m: No se permiten vuelos cerrados. En balcones y miradores 0,30 m.

Calles de ancho menor de 8 m: 0,50 m.

Calles de ancho menor de 12 m: 0,75 m.

Calles de ancho igual o mayor de 12 m: 1,00 m.

- Longitud máxima: 50% del ancho del tramo de fachada, en cada planta.

3. Los salientes máximos y cornisas no superarán 40 cm. y los aleros se asimilan al vuelo máximo anterior.

4. La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública, será de 3 metros.

5. En edificación abierta o aislada, siempre que su proyección recaiga dentro de la parcela, los vuelos y salientes son libres, subordinados a las demás condiciones estéticas.

6. En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,50 m de altura, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación) que tengan más de 5 cm (zócalos, remates...).

7. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia equivalente a la del vuelo, con un mínimo de 1,00 m. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 m de altura estará a menos de 20 cm de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.

8. En edificaciones abiertas y retranqueadas, el vuelo será libre, con un máximo de 1,20 m.

Art. 7.14. Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspectos y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc, dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

3. Se adopta como criterio compositivo de estas Normas el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Asimismo toda obra nueva, tenderá a tapar las medianerías colindantes, permitiéndose para ello una planta por encima de la altura máxima, en las condiciones del art. 7.7. ap. 4c.

En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.

4. En parcelas colindantes con diferente altura máxima permitida, que pudieran originar medianerías vistas, se estará a lo establecido en los artículos 7.7 y 7.17.

5. En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.

Art. 7.15. Cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Este tratamiento será obligatorio en las zonas ST e I. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

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

4. Para vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,50 m y como mínimo, enfoscado y pintado. El perímetro de la valla deberá adecuarse a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

5. Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos etc.) deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación, y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos.

Art. 7.16. Instalaciones vistas.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los planos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones...) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada (terrazas...). De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 m de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas...).

Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.) aparecerán en los planos del proyecto.

Art. 7.17. Elementos visibles.

1. Solares sin vallar o vallados, debiendo el propietario mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan inedicados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica definido en el art. 7.15. El muro deberá construirse obligatoriamente coincidiendo con las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

Art. 7.18. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el Término Municipal, deberá mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público (art. 21 LS.)

A los fines meramente enunciados 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, en los paramentos de fachada.

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

Art. 7.19. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines, con las siguientes condiciones:

a) Marquesinas: La altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,50 m. Se fija para estas un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m, siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.

b) Toldos: Se establecen las condiciones anteriores también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

c) Banderines: La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3 m. Con saliente máximo igual al fijado por los balcones.

Art. 7.20. Condiciones generales y estéticas.

El fomento y defensa de la imagen urbana de VÍcar corresponde en primer lugar al Ayuntamiento. De acuerdo con los arts. 138 y 246 LS, y con independencia de la Legislación sobre Patrimonio Histórico, el Ayuntamiento podrá ordenar o condicionar por motivos estéticos cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen urbana o rural tradicionales o típicas de VÍcar. Las condiciones podrán referirse a parámetros tales como alturas o fondos máximos, a la disposición de fachadas, huecos, cubiertas, a la elección de materiales y texturas, vegetales y en general, a cualquier elemento visible desde vía pública.

Sección 3.ª Condiciones higiénicas y de calidad

Art. 7.21. Definición.

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integren una construcción, sus necesi-

dades de iluminación, soleamiento y ventilación, los servicios que requieran para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

Art. 7.22. Iluminación, ventilación y soleamiento.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cm del suelo. Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

Art. 7.23. Patios de luces.

Únicamente se permiten patios cerrados. Cuando la volumetría adopte retranqueos parciales de fachadas, se tramitará el correspondiente E.D. que establecerá alineaciones para cada una de las plantas afectadas y tratamiento de los espacios no edificados, de forma que se aseguren las condiciones de calidad de las viviendas y/o locales.

Art. 7.24. Dimensiones de patios cerrados.

1. Serán las vigentes para VPO, modificándose automáticamente en caso de variar aquellas. Como información se transcriben a continuación:

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones a las que iluminan los huecos, de forma que:

a) En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y de 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, en que los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y 8 m² para la superficie.

b) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros, y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c) En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H²/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro, y de 9 m² para la superficie.

2. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta de viviendas, oficinas o locales.

3. La altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso a las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación maciza más alta de las que limitan el patio.

4. En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

5. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso, se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

6. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

7. Los patios de luces podrán cubrirse, siempre que la superficie de ventilación mínima permanente no sea inferior a la del patio, y la de iluminación no sea inferior a vez y media la del patio.

Art. 7.25. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.

En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a recoger dichas aguas pluviales allí donde existe este servicio. En los restantes casos, deberán canalizarse por debajo de la acera la cuneta de la calzada, frente al inmueble de que se trate.

Art. 7.26. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo humo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Art. 7.27. Evacuación de basuras.

Todos los edificios cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural, contarán con un local para los cubos de basura.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño, disponiendo en todo caso, de sistema de lavado y evacuación de aguas, conectado a la red.

Art. 7.28. Aparcamiento obligatorio.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican a continuación.

Uso Residencial.

- Unifamiliar:

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Plurifamiliar:

En actuaciones de 10 o menos viviendas: 1 plaza por cada 2 viv.

En actuaciones de más de 10 viviendas: 1 plaza por vivienda.

Quedan excluidas las actuaciones en parcelas de suelo urbano menores de 300 m², así como, aquellas parcelas con frente a calles de ancho menor de 6 m, o peatonales.

En las promociones de iniciativa pública la dotación de aparcamientos la definirá justificadamente el Ayuntamiento en cada caso atendiendo a las características de las intervenciones.

Uso comercial y oficinas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² a partir de 300 m² construidos.

Quedan excluidas las actuaciones en parcelas menores de 150 m², así como, aquellas parcelas con frente a calles de ancho menor de 6 m, o peatonales.

Uso Industrial.

Una plaza de aparcamiento por cada 250 m²c. o en fracción de 200 m² construidos.

2. Condiciones generales de los aparcamientos.

a) El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle, tendrá una anchura mínima de 3 m.

b) Los garajes-estacionamientos hasta 1.000 m² (50 plazas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivo para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

c) Los garajes-estacionamientos de más de 1.000 m², podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas.

El ancho mínimo de este acceso será de 4 m.

d) Las rampas rectas no sobrepasarán del 16% de pendiente, y las rampas en curva del 12% medidas por la línea media. Así mismo, la meseta de espera tendrá una longitud mínima de 3,5 m y pendiente máxima del 6%.

e) Con el fin de reducir al mínimo el número de accesos se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios.

f) Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

g) Las vías de distribución interiores deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- Para estacionamientos en línea o en ángulo a 45°: 2,5 m.
- Para estacionamientos en batería a 90°: 4,5 m.

h) Se señalará en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los Proyectos que presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

i) La altura mínima será de 2 m, en cualquier punto.

j) Las plazas reservadas para minusválidos, tendrán una superficie mínima de 3,30 x 4,50 m.

Se podrán establecer otras dotaciones por motivos de oportunidad o la viabilidad de su ejecución.

Art. 7.29. Elementos de circulación interior.

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores, pasajes comerciales y similares.

En los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas de los mismos abren hacia ellas, el ancho de rellano no será menor a 1,70 metros. En caso contrario ó puertas deslizantes, el ancho mínimo será de 1,25 metros.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 m en el punto de arranque del tiro, y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Los pasajes comerciales, son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales. Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 5,00 m. Este ancho se podrá reducir a 3 m cuando todos los locales tengan uso exclusivo de oficinas.

3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.

4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial, situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

Art. 7.30. Escaleras.

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros, ni podrá plantear soluciones de escalera que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá un ancho mínimo de 0,60 m. y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de locales sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m salvo en vivienda unifamiliar.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. El hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m y una superficie mínima de 0,70 m².

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficies de iluminación a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,50 m².

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cm y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm.

Art. 7.31. Accesibilidad.

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de los minusválidos físicos y sensoriales y los carritos de mano, además de medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2. Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, de pendientes y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

3. Los proyectos y obras de urbanización también están obligados a suprimir en lo posible barreras urbanísticas.

4. Serán de aplicación las disposiciones del Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía, sobre eliminación de ba-

rreras, adaptando la accesibilidad exterior a las condiciones de entorno existentes.

Sección 4.ª Condiciones de uso

Art. 7.32. Vivienda mínima

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Se admitirá la construcción de unidades habitacionales para el alojamiento temporal con las características, servicios y dimensiones que establezca la Consejería de Obras Públicas en cada caso.

Art. 7.33. Condiciones generales de las viviendas.

1. En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vidieras cumplirán las condiciones siguientes:

a) En edificación alineada a vial, darán a vía pública o espacio libre de uso y dominio público.

b) En edificación abierta colectiva será de aplicación lo anterior, o bien podrán abrir huecos sobre espacios libres privados de dimensiones iguales o mayores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 m.

2. La altura libre interior mínima de las piezas vidieras será de 2,5 m.

3. La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie útil. Las viviendas no vidieras (aseos y baños, despensas y trasteros) pueden prescindir de la iluminación y ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.

4. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE:	E(m ²)	E+C+K(m ²)
UN DORMITORIO	14	20
DOS DORMITORIOS	16	20
TRES DORMITORIOS	18	24
CUATRO DORMITORIOS	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² como lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se forzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m². En toda vivienda existirá un dormitorio doble de superficie útil no menor de 10 m², o dos dormitorios sencillos adosados.

6. En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: en la estancia será de 3 m. en el comedor será de 2,50 m, en la cocina de 1,60 m, y en los dormitorios individuales de 1,80 m y de 2,50 m en el principal.

7. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo de 0,85 m.

8. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m² y anchura mínima de 1,10 m.

9. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidet en su caso, en espacio independiente al baño, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de

1,20 m de longitud y de un lavabo. Si existe un sólo baño, no podrá accederse directamente a él desde las habitaciones vivideras.

10. Toda vivienda tendrá una capacidad de almacenamiento en armarios empotrados del 1% como mínimo de la superficie útil de la vivienda.

11. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 4 ml por persona.

12. Ventilación.

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación estática.

b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, directamente al exterior para:

- Combustión de líquidos o gases, incluyendo entrada de aire exterior, si el volumen de la habitación, es inferior a 15 m³.
- Humos de cocina.
- Ventilación de gases almacenables, (butano, etc.).

c) Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

13. Condiciones de los servicios.

a) Se considera parte integrante de la vivienda al equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/seg por grifo tanto de agua fría como caliente.

c) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.

d) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.

14. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 7.32 se dispone lo siguientes:

a) El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde espacio público exterior.

b) El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 x 2,00 m. y la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de 0,82 m.

c) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas a paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 1,00 x 0,70 m y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación, en caso de fuego, de la población a que sirvan. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d) Escaleras. Sin perjuicio de lo especificado en el art. 6.3.15 las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

Si existe caja de escaleras, el ancho mínimo entre paramentos será de 2,20 m.

15. En los portales se ubicarán locales específicos para la recepción de basuras, debidamente ventilados, con cabida para un cubo por cada cuatro viviendas o 400 m² construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.

16. En el caso de que el suelo de los patios y su uso, sea de propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

Art. 7.34. Condiciones generales de uso de industria y almacenes.

1. Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración y transformación de primeras materias, así como almacenaje, transporte y distribución, incluyendo el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

A efectos de la potencia instalada, que se regula para las diferentes categorías, no computará la potencia destinada a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, o iluminación eléctrica.

2. Se consideran las siguientes categorías:

1.ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m³ de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, talleres de lavado y engrase de vehículos, garajes y almacenes con las siguientes condiciones: quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias tóxicas combustibles, inflamables o explosivos, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 55 dBA.

- Situación: En suelo urbano, entre medianerías y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.

2.ª Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la categoría 1.ª, serán las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de carpintería, de chapa y pintura, reparación de vehículos de turismo, marmolistas, hilaturas, fábricas de bebidas carbónicas, conservas, productos farmacéuticos, chacinería y panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse, además de lo estipulado en la categoría 1.ª, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Tm para las sólidas y 10 m³ para las líquidas.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos no puede superar los 70 dBA en la fuente.

- Situación: En áreas urbanas con dominio residencial, en edificios exclusivos.

3.ª Categoría: Industrias que requieran zonificación industrial.

Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda.

En esta categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

- Situación: En zonas calificadas para uso industrial dominante.

- Nivel de ruidos: No se puede superar los 100 dBA en la fuente.

4.ª Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

3. Las actividades industriales estarán sometidas al procedimiento de prevención ambiental que les sea de aplicación según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental. Les será de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).

4. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

5. En suelo urbano residencial y urbanizable de uso dominante residencial, sólo se permitirán las categorías 1.ª y 2.ª

En suelo urbano de uso industrial y en suelo urbanizable del mismo carácter, se permitirá la categoría 3.ª, ordenándose en manzanas completas.

La categoría 4.ª sólo se permitirá en suelo de uso exclusivo industrial, que cumpla el Decreto 2.414/61, o en no urbanizable como prescribe el punto 2 anterior.

Las industrias y almacenes existentes que no cumplan las condiciones anteriormente expresadas, estarán a lo estipulado en el art. 7.38.

6. En lo no precisado aquí se estará a todo lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/61, Orden de 15.3.63, de Gobernación, y Ley 38/72, de 22.12, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como a las Ordenanzas Municipales vigentes en materia ambiental.

7. Dimensiones y condiciones de los locales.

a) Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, cada uno de ellos, de 4 m², y un volumen de 20 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

b) Los patios interiores cumplirán el art. 7.24, ap. 1a.

c) Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

d) Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) Deberán disponerse los medios de prevención y extinción de incendios en base a la NBE-CPI-96.

8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red municipal, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto de normal depuración por la red municipal. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente, con sifón hidráulico interpuesto, de acuerdo con la normativa municipal respectiva.

9. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, en los lugares y condiciones que determine el Ayuntamiento.

10. La altura libre interior mínima será de 3 m en planta baja y 2,50 m en plantas altas o entreplantas.

Art. 7.35. Actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades (D. 2414/1961).

Las actividades clasificadas deberán cumplir las condiciones generales ambientales y de estas NNSS y las específicas del Reglamento.

Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Las actividades comprendidas en el R.D. 2.816/1.982 deberán cumplir las condiciones generales ambientales de estas NNSS y las específicas del Reglamento, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Se distinguirán los espectáculos públicos propiamente dichos, de aquellas otras actividades recreativas que no estén permanentemente destinadas a espectáculos, tales como bares, cafeterías, pequeñas salas musicales o audiovisuales, etc., en las cuales el Reglamento es de aplicación orientativa y no exhaustiva.

2. La altura mínima libre de todo local será de 2,80 m.

3. Los locales cerrados dispondrán acondicionamiento de aire y ventilación de acuerdo con las Normas y Reglamentos que regulan la climatización y ventilación de locales.

4. Se prestará atención a los revestimientos y materiales que puedan producir humos, evitando su utilización en los lugares de evacuación más lenta o en pasillos y vías de evacuación. Y ello por la posibilidad de formación de bolsas de humo o de aire irrespirable.

Art. 7.36. Documentación de proyectos industriales.

Todo proyecto de instalación industrial incluirá la ordenación integral de la parcela y aceras correspondientes, señalando todos aquellos usos exteriores a la edificación: accesos, aparcamientos, carga y descarga, acopio de materiales, vertido de escombros, etc. así como las medidas de mejora ambiental tales como setos, plantaciones y arbolado, asegurando la ocultación de vistas de escombros y deshechos, así como la ornamentación del lindero frontal.

Asimismo incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria en la que se especifiquen los detalles de la actividad, con la descripción suficiente de la maquinaria para conocer la potencia, emisiones, ruidos y vibraciones.

Todas las máquinas que produzcan en origen más de 50 dBA o cualquier tipo de vibraciones, deberán ser objeto de autorización expresa, aislada o conjuntamente dentro del proyecto, para lo cual se presentarán datos contrastables de potencia, ruido, vibraciones y medidas correctoras. El Ayuntamiento podrá, a la vista de la información presentada, limitar la potencia, obligar a disponer medidas o denegar la licencia.

b) Medios que se adoptan para corregir los efectos de maquinarias y materiales.

c) Planos a escala no inferior a 1:100 donde se detalle la distribución interior.

Art. 7.37. Condiciones generales ambientales.

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio am-

biente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad y peligrosidad), en relación con los otros usos.

Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, indicadas en el art. 7.35.

1. No se permitirán instalaciones industriales fuera de las zonas calificadas expresamente, que no garanticen el cumplimiento de las condiciones ambientales, en especial por lo que respecta a escombros y vertido de lodos.

2. Todas las industrias deberán instalar métodos de secado de lodos, de forma que puedan ser vertidos en escombrera y nunca en cauces públicos.

Transitoriamente, el Ayuntamiento señalará los lugares de vertido y puntos de recogida.

3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda, niveles de molestias o contaminación ambiental, superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

4. 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 instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 35 dBA entre 22 y 8 horas y de 45 dBA el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 10 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores puntas accidentales.

6. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán de industrias a asentar en polígonos específicos.

7. No podrá permitirse la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

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

Art. 7.38. Usos fuera de ordenación.

Se considera fuera de ordenación todo uso que vulnere los niveles de molestias o peligro permitidos por estas NNSS, por las ordenanzas municipales correspondientes o por la legislación vigente, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.

A tal fin la declaración de fuera de ordenación tendrá carácter transitorio por un periodo máximo de 6 meses, hasta la corrección. Con posterioridad, o si persiste el incumplimiento se declarará con carácter definitivo.

La consideración definitiva de F.O. impide realizar obras de consolidación, modernización, incremento de volumen o de su valor de expropiación, de acuerdo con el art. 137 LS.

CAPÍTULO 8

Condiciones de Urbanización

Art. 8.1. Calles.

En los proyectos de urbanización, así como en los proyectos y anexos de obras ordinarias se observarán los criterios siguientes, salvo que mediante planeamiento se justifiquen otras soluciones.

1. Diseño:

Distinguirá tipos diferentes según la jerarquía, optimizando las secciones de calzada y acera, de acuerdo con los criterios orientativos siguientes:

- a) Calles peatonales o de coexistencia, 6 m y sin aceras.
- b) Calles de 1 carril y 1 banda de aparcamiento: 5 m calzada y 1,5 m aceras.
- c) Cada carril añadido (dimensiones mínimas): 2,5 m para tráfico ligero y 3,20 m para pesado.
- d) Cada banda de aparcamiento: 2,00 m en vehículos ligeros y 2,70 m para pesado. Siempre que sea posible se dispondrán orejas en las esquinas.
- e) Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m, y no supondrán menos del 30% del ancho total. A partir de 2,50 m llevarán arbolado.

2. Redes de Servicios:

Su trazado contará con el visto bueno de las Compañías suministradoras.

Todas las canalizaciones serán enterradas y se preverán posibles o futuras ampliaciones.

3. Supresión de barreras.

Se observará en todo lo posible la normativa de supresión de barreras urbanísticas (Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía) de acuerdo con las condiciones del entorno.

4. Evacuación de pluviales.

Las aguas pluviales se conducirán a la red municipal, donde existe, y a la calzada bajo la acera, en otro caso. Donde tampoco exista acera, saldrá a vía pública a menos de 15 cm de altura. No se admiten bajantes vistos a menos de 3 m de altura.

Art. 8.2. Protección del medio ambiente.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el artículo 11.8 de estas Normas Urbanísticas.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

En el programa de vigilancia ambiental el técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá un anexo en el que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en estas normas.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

-Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

-Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

-Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

-Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

-Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

-Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

-Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos...).

CAPÍTULO 9

Normas de protección de edificios y yacimientos arqueológicos de interés histórico, artístico o cultural

Art. 9.1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los edificios, elementos y yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/91 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación al respecto.

Art. 9.2. Relación de edificios y yacimientos inventariados.

Se relacionan aquí los edificios, elementos y yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura:

Patrimonio Arquitectónico e Histórico:

1. Iglesia-Fortaleza de San Benito.
2. Antigua Casa de Pósitos.
3. Casa del Marqués de Casablanca.
4. Fuente-Lavadero público.
5. Fuente de los Poyos.
6. Acueducto de Los Veinte Ojos.
7. Acueducto por rematar.
8. Balsa del Molinero.
9. Molinos de Casablanca.
10. Aljibes.

Patrimonio Arqueológico:

1. Cortijo Tartel.
2. Rambla de Tartel.
3. Cuernotoro.
4. Casablanca.
5. Rambla de Vicar.

Cualquier instalación, actuación urbanística o movimiento de tierras que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

Art. 9.3. Protección zonal.

Cualquier actuación urbanística que afecte a Yacimientos arqueológicos situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni conocimiento detallado precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.

Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes arqueológicos con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

Art. 9.4. Protección cautelar.

Cuando se actúe en aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de yacimientos, pero se desconoce su importancia y posición precisa, el Ayuntamiento lo notificará a la Consejería de Cultura antes de la concesión de licencia de obras o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

Art. 9.5. Nuevos descubrimientos.

Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc., llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

CAPÍTULO 10

Normas para la protección del sistema viario.

Art. 10.1. Legislación aplicable.

El régimen de las carreteras está regulado por la legislación sectorial correspondiente y concretamente por la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (modificada por leyes de medidas 42/1994 y 13/1996), por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y por la Ley de Carreteras de Andalucía (8/2001), de 12 de julio.

Los proyectos de carreteras, caminos agrícolas y forestales y otras vías de comunicación deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le sea preceptivo en virtud de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

También le serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Poniente.

En este Capítulo se refieren los preceptos de la legislación vigente que resultan determinantes para el uso y defensa de las carreteras y se concretan algunas determinaciones específicas introducidas por estas Normas Subsidiarias.

Art. 10.2. Dominio público de las carreteras.

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

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

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

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

La zona de dominio público de las carreteras estatales quedará fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se desarrollen en sus márgenes. Los planes deberán graficar claramente el límite del dominio público.

Art. 10.3. Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas existentes de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo del que dependa la carretera.

En todo caso, se podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Art. 10.4. Zona de afección.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en las carreteras del Estado y de la Comunidad Autónoma y de 30 metros en el resto, medidas desde las aristas citadas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo del que dependa la carretera.

Art. 10.5. Jerarquización de la red viaria.

El Plan de Ordenación del Territorio (P.O.T.) clasifica el viario en dos grupos de vías con funciones y niveles diferenciados:

- a) La red de carreteras.
- b) La red de caminos rurales.

En los artículos 10.6 a 10.12 se recogen las determinaciones del POT relativas al viario que afecta al municipio de Vácar. En el Plano 1.2 de estas Normas se representan estas vías.

Art. 10.6. Jerarquización y funcionalidad de la red de carreteras.

1. La red de carreteras se estructura en vías de distinto nivel, en función de sus características y posición en el mallado de vías.

2. Los niveles de vías existentes son los siguientes:

a) Viario singular-Autovía. Constituido por la autovía del Mediterráneo y su continuación por el Oeste en la CN-340. Ambas se integran en itinerarios internacionales.

b) Viario de primer nivel.

c) Viario de segundo nivel.

d) Viario de tercer nivel.

Art. 10.7. Áreas afectadas por las propuestas en la red de carreteras.

1. El suelo afectado por el desarrollo y ejecución de la red de carreteras en los distintos niveles está constituido por:

a) En las vías existentes o con proyecto de trazado aprobado, por el ya incluido en el dominio público viario.

b) En las vías de nuevo trazado, por una franja del ancho indicado en cada caso.

2. Las limitaciones de uso establecidas en el marco del Plan sobre los nuevos trazados tienen un carácter cautelar, hasta tanto se aprueben por la administración competente los correspondientes proyectos de trazado o construcción en los que se señale la zona afectada específicamente, en cuyo momento le serán de aplicación las determinaciones que a tal efecto señale la normativa vigente.

3. Las limitaciones de uso establecidas con carácter cautelar en las franjas de terreno establecidas en el presente Plan tendrán una vigencia máxima de ocho años (8) pasados los cuales sin que por parte de la administración competente se inicie al menos el Estudio informativo quedarán sin efecto, previa solicitud expresa de los ayuntamientos afectados.

4. Las limitaciones de uso establecidas con carácter cautelar en los suelos afectados por propuestas en la red viaria son los siguientes:

a) En los suelos urbanos o urbanizables se estará a lo dispuesto por el planeamiento urbanístico.

b) En los suelos No Urbanizables.

- No podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse actividades distintas de las derivadas de la explotación agraria de los terrenos.

- Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia no se podrán realizar en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las obras de reparación que exigiere la conservación del inmueble.

Art. 10.8. Determinaciones específicas sobre los nuevos accesos Parador-Roquetas de Mar/Urbanización.

1. Los nuevos accesos a Roquetas de Mar y Urbanización de Roquetas tendrán las características de las autovías.

2. Se dispondrá de vías de servicio agrícolas paralelas al trazado y se procederá a limitar los accesos directos con objeto de asegurar su funcionalidad.

Art. 10.9. Determinaciones específicas sobre el nuevo vial intermedio. Roquetas de Mar-Balanegra.

1. El nuevo vial intermedio tendrá las características de autovía.

2. Se establece una zona de protección cautelar con limitaciones de usos y edificaciones de 200 m sobre el trazado reflejado gráficamente en el Plano 1.2.

3. Se dispondrá de vías de servicio agrícola paralelas al trazado y se procederá a limitar los accesos directos con objeto de asegurar su funcionalidad.

4. La ejecución de esta vía se encuentra supeditada a la ejecución de los nuevos accesos a Roquetas de Mar.

Art. 10.10. Determinaciones específicas sobre el nuevo vial del Canal de Beninar.

1. El nuevo vial de Beninar tendrá la consideración de carretera convencional de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras.

2. No serán de aplicación las restricciones de carácter cautelar derivadas de las infraestructuras hidráulicas al sustentarse parcialmente sobre el trazado del Canal de Beninar.

Art. 10.11. Jerarquización y funcionalidad de la Red de Caminos Rurales.

1. La red de caminos rurales está integrada por las vías que prestan un servicio directo a las zonas agrícolas, posibilitando el desarrollo de las actividades agrícolas y terciario - industriales que acogen.

2. Los elementos que integran la red de caminos rurales del Poniente Almeriense son los señalados en el Plano de Infraestructuras de Comunicaciones y Transporte del POT En estas Normas Subsidiarias se recogen los correspondientes al municipio de Vívar (Plano 1.2).

3. El viario rural se clasifica en los siguientes niveles:

a) Viario rural de primer nivel. Constituido por un conjunto de vías con origen en la red de carreteras y funciones de distribución de tráfico zonal.

b) Viario rural de segundo nivel. Constituido por vías bien con origen en la red de carreteras o en el viario rural de primer orden.

c) Viario rural de tercer nivel. Constituido por las vías rurales no incluidas en las categorías anteriores, posibilita el acceso directo a las parcelas agrícolas, sin que necesariamente presenten continuidad en su trazado.

Art. 10.12. Determinaciones sobre el viario rural.

1. El viario rural de 1.º y 2.º nivel presentará un tratamiento superficial acorde con el tráfico pesado que soporta. En la determinación de sus características se adoptarán los criterios establecidos en el Instrucción Técnica de Carreteras 6.1 y 2-IC, aprobada por orden de 23 de mayo de 1989, con las siguientes especificaciones:

a) El viario rural de 1.º nivel presentará un tratamiento superficial mínimo similar al establecido para las vías de tráfico pesado T-3, con IMD comprendido entre 50-200 vehículos.

b) El viario rural de 2.º nivel presentará un tratamiento superficial mínimo similar al establecido por las vías de tráfico pesado T-5, con IMD inferior a 50 vehículos.

2. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas/ alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos que se localicen junto al viario rural, sólo se autorizarán en vías de 1.º nivel.

3. No se autorizará la localización junto al viario rural de 3.º nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.

Art. 10.13. Línea límite de edificación.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra o construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En el Plano 1.2 y en este artículo se representa la jerarquía viaria y se establecen las líneas de edificación que resultan de aplicar la legislación vigente, las determinaciones del POT y los criterios municipales. Las distancias reales se medirán, en todos los casos, desde la arista exterior de la calzada más próxima a la carretera:

Tipo de vía	Distancia de los invernaderos	Distancia de la edificación
Red de carreteras		
Viario singular Autovía	50 m	Según normativa específica
Viario singular N340a	25 m	
Viario 1.º nivel	25 m	Mínimo: 3 m
Viario 2.º nivel	25 m	
Viario 3.º nivel	25 m	
Red de caminos rurales		
Viario rural 1.º nivel	25 m	3 m
Viario rural 2.º nivel	18 m	3 m
Viario rural 3.º nivel	10 m	2 m

El POT determina además que en las vías con protección de borde señaladas en los Planos 1.1 y 1.2 la línea de edificación se situará a 50 metros.

Art. 10.14. Publicidad.

No se admitirá publicidad visible desde la zona de dominio público de la autovía, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

CAPÍTULO 11

Normas de protección medio ambiental

Art. 11.1. Protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes.

a) Se entiende por alero o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan por los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas a autorización administrativa.

En las áreas de invernaderos, la zona de servidumbre de los márgenes de los cauces públicos se destinará a caminos y en ellos se dispondrá arbolado.

En las áreas urbanas se dispondrán, en todos los casos, calles, paseos o espacios libres en los márgenes de los cauces públicos.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades 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, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

2. Aguas subterráneas.

a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrán situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo indirecto o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológicas pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que tenga que generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya que darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que sean destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, la solicitud de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas y el Capítulo II del Título III del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

4. Regulación de recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Art. 11.2. Protección forestal.

1. En virtud de la Ley 2/1.992 de 15 de Junio tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas,

de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada y en los PORN que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

b) Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y urbanizables programados.

c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

2. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en el Ley 2/1992.

Art. 11.3. Protección de la fauna y flora silvestres.

En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo No Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1989, sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

Art. 11.4. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m³) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

Art. 11.5. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental,

Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con los Anexos.

4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

5. La cuenca visual del valle de VÍcar será objeto de especial protección por su interés paisajístico. Se eliminará de su ubicación actual el vertedero de basuras.

Art. 11.6. Mirador de VÍcar.

El Plan de Ordenación del Territorio contempla la construcción de un Mirador junto a la entrada del Valle de VÍcar. Se delimita un espacio de protección cautelar de 500 m de diámetro en el cual no se podrán llevar a cabo instalaciones o construcciones hasta que se redacte el proyecto del Mirador. Con este documento el Ayuntamiento precisará la disposición y características de los usos que puedan autorizarse en el entorno del Mirador de modo que siempre queden garantizadas las vistas.

Art. 11.7. Protección de las vías pecuarias.

Las vías pecuarias, tal y como establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de Julio, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma Andaluza.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 136 de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias han sido invadidas en diversos tramos por invernaderos y construcciones. Su recuperación será afrontada por las administraciones competentes de forma coordinada con la recuperación de los cauces públicos.

4. Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el «Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de VÍcar, aprobado por Orden Ministerial de 12 de Julio de 1967, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 25 de Julio de 1967».

1. Cañada Real de la Romera.

Anchura legal: 75,22 metros desde Roquetas de Mar hasta cruzar la Rambla del Cañuelo, en el cortijo de don Angel.

37,61 metros desde aquí hasta el término de Felix.

Longitud aproximada: 6.000 metros.

2. Cañada de la Solera a la Chanata.

Anchura legal: 75,22 metros en el tramo comprendido desde el mojón de Roquetas de Mar, VÍcar y La Mojonera (Felix) hasta la Solera, por donde se interna en el término de La Mojonera.

37,61 metros en el tramo comprendido desde que entra de nuevo en el término de VÍcar, por la Rambla de Carcauz, hasta que sale al término de Felix por los Bartolos.

Longitud aproximada: 3.500 metros.

3. Cordel del Algarrobo.

Anchura legal: 37,61 metros.

Longitud aproximada: 4.800 metros.

4. Cordel de la Martinica.

Anchura legal: 37,61 metros.

Longitud aproximada: 6.500 metros.

5. Cordel de la Reserva.

Anchura legal: 37,61 metros.

Longitud aproximada: 8.000 metros.

6. Colada de la Reserva.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 700 metros.

7. Colada del Cortijo Blanco.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 5.500 metros.

8. Colada de La Mojonera.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 8.000 metros.

Art. 11.8. Protección atmosférica.

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad del Aire así como lo previsto en el Título IV y Anexos.

Art. 11.9. Determinaciones generales para la protección ambiental que deberán observarse en los planes, proyectos y obras de edificación y urbanización.

Las zonificaciones a establecer en el desarrollo de las actuaciones, deberán procurar su integración paisajística mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización como recursos vegetales en los procesos de integración paisajística, de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso, gran porte y hoja perenne, reutilizando en su caso los pies de porte adecuado existentes en la zona de actuación.

En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes siempre que exista contacto entre el suelo residencial y el industrial, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

Dado que con carácter general, las nuevas construcciones han de adaptarse en lo básico al paisaje circundante debiendo analizar previamente los elementos urbanos del entorno, se deberá considerar para el establecimiento de la altura máxima de edificación en las zonas de nuevo desarrollo, las correspondientes al suelo urbano consolidado colindante.

Los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental de las NNSS. de VÍcar y que se enumeran en este artículo cuantificando aquellos presupuestables en unidades de obras con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- Se realizarán riegos periódicos para evitar partículas de polvo.

- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con sus correspondientes silenciadores para evitar los ruidos.

- Se disminuirá en todo lo posible el tiempo entre las fases de nivelación-relleno y las de asfaltado.

- Se controlará el tránsito de maquinaria, evitando que se invadan las áreas adyacentes a las áreas urbanizadas para mitigar el daño sobre la fauna y vegetación.

- Se moderará la velocidad de circulación de la maquinaria. Será moderada en zonas habitadas o concurridas.

- Se restringirán las obras en la medida de lo posible a un periodo estacional y temporal concreto.

- Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.
- Se revegetarán las áreas adyacentes con el fin de que dichas plantas retengan partículas de polvo.
- Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.
- Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras, incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.
- Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción.
- Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas están regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.
- En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.
- El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando trazados que las circunvalen y en caso de atravesar dichas poblaciones, limitándose a la velocidad máxima.

Art. 11.10. Determinaciones para la protección ambiental específicas del Sector S.LL-2.

Además de las prescripciones generales, en el proyecto y obras de urbanización de este sector se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental sobre la Modificación Puntual de las NNSS de VÍcar que clasificaba este suelo (BOP de 10 de marzo de 2000) y fundamentalmente las siguientes:

1. El área propuesta (Sector S.LL-2) se ve afectada por la vía pecuaria número 8, denominada Colada de La Mojonera, con una anchura legal de 10 metros, y que discurre entre la divisoria de términos de La Mojonera y VÍcar (Almería), correspondiendo a cada término 5 metros.

2. Previamente al comienzo de las obras de urbanización, se delimitará la vía pecuaria colindante con objeto de no afectar al dominio público, debiendo separarse el Sector S.LL-2, 5 metros de distancia contados desde la divisoria de términos municipales. Dicha delimitación deberá ser verificada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

3. La presencia en el área de estudio de ejemplares adultos de *Maytenus senegalensis*, especie característica del matorral espinoso propio del territorio murciano-almeriense litoral catalogada como especie vulnerable por el Decreto andaluz 104/94, acompañados por *Whitania frutescens* y *Lycium intricatum*. Y estando protegida por la Directiva de Hábitats la comunidad de matorrales arborescentes de *Zyziphus*, considerada de interés prioritario desde el punto de vista de su conservación por estar bajo amenaza de desaparición, determina

la necesidad de establecer medidas correctoras de carácter previo al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, al objeto de garantizar la integridad de los ejemplares existentes en la parcela.

El alto valor ecológico de esta especie, hace obligatorio el mantenimiento de los ejemplares de *maytenus*, así como el de las especies acompañantes citadas, de manera que el desarrollo del sector garantice la conservación de las mismas, para lo cual se procederá al trasplante de dichos pies de una zona verde destinada al mantenimiento de la flora autóctona y a partir de esos mismos ejemplares al objeto de reforzar la población existente, debiendo ser supervisadas las operaciones descritas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Art. 11.11. Determinaciones para la protección ambiental específicas del Sector S-CT1 (Cerrillo Vaqueros).

Además de las prescripciones generales, en el proyecto y obras de urbanización de este sector se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental sobre la Modificación Puntual de las NN.SS. de VÍcar que clasificaba este suelo (BOP de 25 de abril de 2000) y fundamentalmente las siguientes:

1. Se considera necesario excluir del proceso urbanizador, la superficie correspondiente al cerro situado al Sur del Sector (sobre el que se ubican los depósitos de abastecimiento de agua del Ayuntamiento de Roquetas de mar), pudiéndose establecer como límite de dicha exclusión el entorno de la cota 86 m.s.n.m., de manera que la zonificación a determinar en el Plan Parcial de desarrollo, reserve dicha área como espacio libre en el que se garantice la conservación de las formaciones vegetales naturales existentes.

2. La presencia de cursos de agua temporales en el ámbito del Sector, determina la necesidad de recabar informe del organismo de cuenca competente, sobre la inexistencia de riesgos de avenidas y la no inundabilidad del sector, a cuyo efecto el Plan Parcial deberá incluir el correspondiente Estudio Hidrológico.

3. Las instalaciones que se implanten en el Sector y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma, observando el cumplimiento de la Normativa Ambiental, especialmente en lo relativo a Ruidos y vibraciones, Emisiones a la Atmósfera, Utilización del agua y vertidos líquidos, Generación, almacenamiento y eliminación de residuos, y Sustancias agotadoras de la capa de ozono.

Art. 11.12. Ruidos y vibraciones.

El Ayuntamiento de VÍcar elaborará una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones según el modelo – tipo elaborado por la Consejería de Medio Ambiente (Orden de 3 de septiembre de 1998). Transitoriamente se aplicarán las determinaciones generales contenidas en el Reglamento de la Calidad del Aire (74/1996) y en la Orden de 3 de septiembre referida.

Art. 11.13. Residuos.

Cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la CAA.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de la RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En aplicación del artículo 18 Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (art. 27 del Reglamento de Residuos).

Art. 11.14. Tratamiento de aguas residuales.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda la actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Art. 11.15. Cualificación de los entornos urbanos.

El Plan de Ordenación del Territorio identifica el entorno de Nuevo Vócar como un espacio degradado por la acumulación de residuos y la presencia de edificaciones en estado ruinoso.

El Ayuntamiento de Vócar aplicará con rigor la normativa vigente dedicando especial atención a las labores de policía y a la limpieza de los entornos urbanos y, especialmente en el de Nuevo Vócar.

Art. 11.16. Prevención y extinción de incendios.

Toda la actividad a implantar en el suelo de uso industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

CAPÍTULO 12

Normas de procedimiento

Art. 12.1. Actos sujetos a Licencia.

Están sujetos a licencia los actos señalados en el art. 242 LS y en estas NNSS, tales como los siguientes:

1. Las obras de construcción, ampliación, reforma y conservación de edificios e instalaciones de todo tipo, en el suelo o subsuelo, ya sean con carácter permanente o provisional.

2. Las modificaciones del aspecto exterior, estructura o distribución de edificios.

3. Las parcelaciones urbanas.

4. La primera utilización, apertura o modificación de uso de los edificios.

5. Las instalaciones o reparaciones de servicios públicos tales como postes, casetas, buzones, cabinas, señalizaciones, etc.

6. La colocación de carteles y rótulos visibles desde la vía pública.

7. La demolición de edificios, instalaciones y construcciones.

8. Los movimientos de tierras, aperturas de caminos, extracciones de tierras, áridos, minerales, etc.

9. El vertido de escombros.

10. La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.

11. El cerramiento de solares, fincas u obras provisionales.

12. La instalación de grúas-torre, montacargas.

13. La ocupación de vía pública.

14. Las parcelaciones de fincas agrícolas para destinarlas al uso de invernaderos.

15. Las infraestructuras destinadas a la construcción de invernaderos, caminos, servicios, etc.

16. La construcción o remodelación de invernaderos.

Art. 12.2. Obras menores.

A la vista de la documentación presentada, el Ayuntamiento podrá considerar obras menores las siguientes:

1. Obras, instalaciones u ocupaciones de vía pública tales como vados, barracones, casetas, quioscos, cabinas, colocación de rótulos, postes, toldos, etc.

2. Obras auxiliares de la construcción tales como vallas, andamios, puntales, grúas-torre, ascensores, norias, etc.

3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios, tanto interiores como exteriores, que no alteren la seguridad estructural ni la composición de fachadas, permitiéndose aperturas aisladas de huecos.

4. Obras en solares o patios tales como vallas, cerramientos, cobertizos de menos de 40 m², invernaderos, etc.

Art. 12.3. Vigencia de las licencias.

De conformidad con lo establecido en el art. 35 LS:

1. Las licencias quedarán sin efectos sin derecho a indemnización cuando las obras no se hubieran iniciado y seguido a ritmo normal en el plazo de 6 meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento.

2. Las licencias determinarán el plazo de ejecución de todas las obras que ampara.

3. El periodo de vigencia máximo de toda licencia será de 24 meses, a contar desde su notificación.

4. Podrá concederse una única prórroga por una duración igual a la mitad del plazo señalado, con un máximo de 12 meses, que devengará la mitad de las tasas.

Art. 12.4. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de obra, sin perjuicio de los demás deberes señalados por leyes y ordenanzas, obliga a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasas oficiales y cuantos gastos extraordinarios ocasionen al Ayuntamiento como consecuencia de su otorgamiento o ejecución.

b) Construir o reponer la acera, bordillo y pavimento de calle inmediato a la obra, dentro del plazo de vigencia.

c) Completar, reparar o indemnizar los daños en elementos urbanos de todo tipo, vistos u ocultos, tales como instalaciones, pavimentos, mobiliario, arbolado, señalización, etc. existentes o que indique el Ayuntamiento en la concesión de licencia, o durante el periodo de vigencia.

d) Instalar y mantener la conveniente señalización y protección de las obras.

2. El Ayuntamiento fijará la cantidad económica que el solicitante deberá depositar o avalar, previa a la concesión de licencia, cuyo importe será como mínimo el coste de construcción de la acera y bordillo correspondiente a la finca.

4. En toda obra de nueva planta y en aquella que estime el Ayuntamiento, exigirá un anexo de obras de urbanización, donde se incluyan todas las conexiones con redes de servicios, tratamiento de espacios no ocupados y aceras señalando calidad y materiales, especies vegetales, señalizaciones, etc.

Todo ello debidamente valorado, a efectos de su inclusión en la garantía del punto anterior.

Art. 12.5. Informaciones urbanísticas.

Cumplirán el art. 43 LS. El Ayuntamiento informará en el plazo de 1 mes del régimen urbanístico aplicable a cada finca, señalando alineaciones, rasantes, conexión de servicios y necesidad en su caso, de completar elementos de urbanización.

La solicitud acompañará los documentos siguientes:

1. Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.

2. Plano de la finca a escala 1:2.000 por triplicado, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie de las mismas así como su situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Esta condición se exigirá únicamente para el señalamiento de alineaciones y rasantes. En este último caso se podrá exigir perfiles acotados del terreno si las condiciones de éste la requieran.

La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente y visada por Colegio Oficial. Será requisito indispensable, previo a la tramitación de la licencia de obras de edificación, la obtención de esta información.

Art. 12.6. Licencias de gruas-torre.

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

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponde.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Se establece con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa, no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se prevendrá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

f) Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso referidos en el número anterior.

Art. 12.7. Prescripciones para la ejecución de las obras.

1. No podrá iniciarse una obra de nueva planta sin que el Ayuntamiento haya comprobado el replanteo efectuado por la propiedad.

A tal efecto, el particular interesado solicitará del Ayuntamiento la comprobación del replanteo, acompañando a la solicitud una copia de la licencia de obra. Presentada la documentación indicada y después de efectuado el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, lo que se justificará al interesado.

Del acto de comprobación del replanteo se levantará un Acta que suscribirá la Dirección de la obra y representante del Ayuntamiento, en la que se hará constar todas las referencias necesarias para la correcta alineación y rasante de las fachadas del edificio.

A la vista del acta suscrita, la Alcaldía-Presidencia autorizará o no el inicio de las obras.

2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, de 1,00 m x 1,00 m, en el que se exprese:

- Objeto de la obra.
- Técnicos de la dirección facultativa.
- Empresa constructora.
- Fecha de comienzo efectivo de la misma.
- Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.

3. Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en caso, el que acredite el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d) Copia del acta de replanteo.

4. La autoridad municipal cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Art. 12.8. Intervención de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

Art. 12.9. Terminación de obras y licencias de primera ocupación, apertura o modificación de uso.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Escritura de adquisición del inmueble.

b) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo en el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

c) Presupuesto final de la obra realizada, firmado por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.

d) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

e) Cédula de calificación definitiva cuando se trate de VPO.

f) Fotocopia de la concesión de licencia.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Muni-

cipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso, o de la puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. La licencia de uso u ocupación o la puesta en servicio se otorgará en el plazo de dos meses desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4. Simultáneamente se liquidarán definitivamente las tasas de licencia en función del coste final de las obras más modificaciones, en base a la certificación y presupuesto de terminación de obra, a que se refiere el párrafo a) y b) del número 1 de este artículo.

5. Las empresas suministradoras de electricidad, y el servicio de aguas y teléfonos, se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

Art. 12.10. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que se hubiesen cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

Art. 12.11. Recepción de las obras de urbanización.

1. Finalizadas las obras del Polígono o Unidad de Actuación, el promotor solicitará la Recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.

2. Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se concederá la recepción provisional, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios (Entidades de Conservación). Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de urbanización actualizados, en concepto de garantía hasta la Recepción Definitiva.

3. Durante el periodo de garantía de un año, desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la recepción de los defectos por vicios ocultos.

4. Transcurrido el periodo de garantía se procederá, si procede, a la Recepción Definitiva, levantándose un Acta, que se firmará por el Técnico Municipal y Secretario de la Corporación y el Técnico y Promotor de la Urbanización.

Se procederá, entonces, a la devolución de las últimas garantías o avales de actuación.

5. Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.

Almería, 29 de junio de 2009.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.