



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

#### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

##### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 8 de mayo de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Huelva, de toma de conocimiento referente al expediente que se cita por la que se cumplimenta la Resolución de 17 de diciembre de 2004, sobre aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Cala.

114

#### 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 VÍcar (Almería).

160

Número formado por dos fascículos

Miércoles, 15 de julio de 2009

Año XXXI

Número 136 (2 de 2)

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



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

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Huelva, de toma de conocimiento referente al expediente que se cita por la que se cumplimenta la Resolución de 17 de diciembre de 2004, sobre aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Cala.*

Para general conocimiento se hace pública la Toma de Conocimiento de 8 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva, referente al expediente CP-044/2004, por la que se Cumplimenta la Resolución de 17 de diciembre de 2004 sobre Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Cala.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 22 de junio de 2004, y con el número de registro 205 se procedió 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 de la que dependía, practicándose con posterioridad anotación accesorio referente al Cumplimiento de Resolución Condicionada de fecha 17 de diciembre de 2004 y Toma de Conocimiento de 8 de mayo de 2009.

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:

- Toma de Conocimiento de 8 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva, referente al expediente CP-044/2004, por la que se Cumplimenta la Resolución de 17 de diciembre de 2004 sobre Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Cala.(Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

**TOMA DE CONOCIMIENTO DE 8 DE MAYO DE 2009 DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE HUELVA, REFERENTE AL EXPEDIENTE CP-044/2004 POR LA QUE SE CUMPLIMENTA LA RESOLUCIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2004 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CALA**

En relación con el expediente que se tramita en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU), relativo a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Cala, le informo lo siguiente:

1. La CPOTU resolvió aprobar definitivamente el documento de Normas Subsidiarias de Cala de forma condicionada a la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado cuarto del acuerdo de fecha 22 de junio de 2004, debiendo, tras la subsanación de las mismas, elevarse de nuevo el documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El documento subsanado, fue sometido al trámite de Cumplimiento de Resolución de fecha 17 de diciembre de 2004, dictándose Resolución al respecto, la cual resolvía aprobar definitivamente el documento de Normas Subsidiarias de forma condicionada a la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado segundo de aquella, debiendo dar cuenta de la subsanación mediante toma de conocimiento por parte de la vicepresidenta segunda de la Comisión.

En respuesta al acuerdo del Cumplimiento de Resolución, con fecha 9 de julio de 2008, tiene entrada en esta Delegación el Texto Unitario de las Normas Subsidiarias de Cala, ratificado por acuerdo plenario de fecha de 13 de mayo de 2008.

Cabe hacer constar, que tras esta adecuación, se ha abierto un nuevo período de información pública mediante anuncio en el BOP núm. 106, de 4 de junio de 2008, y en un diario de difusión provincial de fecha 23 de mayo de 2008.

Igualmente, con fecha 26 de enero de 2009, tiene entrada en esta Delegación otro ejemplar del Texto Unitario de las Normas Subsidiarias de Cala, ratificado por acuerdo plenario de fecha de 20 de enero de 2009.

Vista la documentación presentada y en cumplimiento del acuerdo de la CPOTU antes mencionado se observa que:

1. Respecto a la documentación del PGOU, se aporta Texto Unitario que unifica la documentación del instrumento de planeamiento y corrige las discrepancias documentales detectadas.

2. En relación a la necesidad de adecuar el documento a las determinaciones de los Informes Sectoriales, se incluyen en la Normativa Urbanística aquellas emanadas de la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental, en relación a la regulación de las Vías Pecuarias y otras consideraciones.

Igualmente, se aporta un nuevo pronunciamiento de la Consejería de Cultura, de fecha 24 de marzo de 2009, estableciendo que se ha dado exacto cumplimiento a los requerimientos formulados en el informe evacuado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 17 de noviembre de 2008.

Respecto al informe de la Confederación Hidrográfica, se incardina la protección de los cauces públicos dentro del marco legislativo de la Ley de Aguas.

Respecto al informe de Telecomunicaciones del Ministerio de Ciencia y Tecnología, se incorporan determinaciones relativas a estas instalaciones en los artículos 166 y 168 de la Normativa Urbanística.

3. En cuanto al contenido de las Normas Urbanísticas, se completan y adecuan los apartados relativos a Derechos y Deberes de propietarios en cada clase de suelo, recogidos en los artículos 9 a 18, conforme a la legislación urbanística estatal y autonómica.

Se aporta aclaración sobre la Regulación de los cambios de uso, recogiendo en el art. 29.

Se incorpora remisión a la Disposición Adicional 1.ª de la LOUA, en relación a la situación legal de Fuera de Ordenación, recogiendo en el art. 125.

Se aclara la tipología edificatoria del sector UR y se regulan sus condiciones particulares recogiendo en el art. 118.

Se aclara la regulación de la tramitación para implantar actividades agropecuarias en SNU, por remisión al procedimiento de la LOUA para las Declaraciones de Interés Público, recogiendo en el art. 130.

Se corrigen las referencias a los artículos de la LOUA que regulan las Declaraciones de Interés Público, recogiendo en el art. 134.

Se corrigen las referencias jurídicas a textos legislativos derogados en los apartados relativos a las Licencias Urbanísticas.

En base a todo lo dicho anteriormente, se considera suficientemente cumplimentada la resolución de la CPOTU ya que se han subsanado las deficiencias indicadas en la misma, recordando, no obstante que, para proceder al registro y publicación de la documentación remitida en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, deberá aportarse copia del acuerdo plenario donde se ratifica el último documento del Texto unitario de las NN.SS. aprobado, de fecha 20 de enero de 2009.

## ANEXO II

### TEXTO UNITARIO DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALA (HUELVA)

#### II. ORDENANZAS

#### ÍNDICE

##### TÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

###### CAPÍTULO 1. NATURALEZA JURÍDICA. ALCANCE. ÁMBITO. VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento
- Artículo 2. Alcance
- Artículo 3. Ámbito Territorial
- Artículo 4. Vigencia, Revisión y Modificación de las Normas Subsidiarias

###### TÍTULO 2. NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

###### CAPÍTULO 1. Normas Urbanísticas Relativas a la Clasificación del Suelo

- Artículo 5. Alcance de la Clasificación del Suelo
- Artículo 6. Suelo Urbano
- Artículo 7. Suelo Apto para Urbanizar
- Artículo 8. Suelo No Urbanizable

###### CAPÍTULO 2. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

- Artículo 9. Régimen Urbanístico de la Propiedad
- Artículo 10. Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Suelo
- Artículo 11. Reparto de Cargas Derivadas de las Cesiones Gratuitas de Suelo
- Artículo 12. Momento en que se han a hacer Efectivas las Cesiones de Suelo
- Artículo 13. Cargas de Urbanización

###### CAPÍTULO 3. Régimen Urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar

- Artículo 14. Alcance
- Artículo 15. Cesiones Obligatorias y Gratuitas de Suelo
- Artículo 16. Reparto de Cargas Derivadas de las Cesiones Gratuitas de Suelo
- Artículo 17. Coste de Urbanización

###### CAPÍTULO 4. REGIMEN GENERAL DE PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 18. Régimen General de Derechos y Deberes

##### TÍTULO 3. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

###### CAPÍTULO 1. Normas para el Desarrollo en Suelo Urbano

- Artículo 19. Alcance
- Artículo 20. Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución
- Artículo 21. Características y Determinaciones de las Unidades de Ejecución
- Artículo 22. Limitaciones en la Unidad de Ejecución

##### TÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANO

###### CAPÍTULO 1. Normas Generales de Ordenación

- Artículo 23. Alcance
- Artículo 24. Terminología
- Artículo 25. Unidad de Actuación Edificatoria
- Artículo 26. Alineaciones
- Artículo 27. Normas Generales Relativas al Uso del Suelo y la Edificación
- Artículo 28. Condiciones Generales de Uso e Higiene
- Artículo 29. Cambios de Uso
- Artículo 30. Edificios o Instalaciones Disconformes con las Normas
- Artículo 31. División en Zonas

###### CAPÍTULO 2. Normas de Protección del Patrimonio Edificatorio

- Artículo 32. Ámbito de Aplicación
- Artículo 33. Alcance
- Artículo 34. Materiales de Cubierta
- Artículo 35. Materiales de Fachada
- Artículo 36. Huecos
- Artículo 37. Edificaciones Discordantes con el Medio Ambiente
- Artículo 38. Edificios Protegidos y Grados de Protección
- Artículo 39. Protección Ambiental y Ambiental
- Artículo 40. Modificación en el Conjunto de Edificios Protegidos
- Artículo 41. Construcciones Inmediatas a Edificios Protegidos

###### CAPÍTULO 3. Normas Específicas para la Zona de Edificación Tradicional Popular

- Artículo 42. Definición
- Artículo 43. Unidad de Actuación Edificatoria
- Artículo 44. Edificabilidad
- Artículo 45. Número de Plantas
- Artículo 46. Altura de la Edificación
- Artículo 47. Ocupación Máxima de la Parcela
- Artículo 48. Alineaciones
- Artículo 49. Salientes y Vuelos
- Artículo 50. Cerramientos
- Artículo 51. Condiciones de Estética y Composición Urbana
- Artículo 52. Regulación de Usos
- Artículo 53. Renovación con Repetición Tipológica

###### CAPÍTULO 4. Normas Específicas para la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada

- Artículo 54. Definición
- Artículo 55. Unidad de Actuación Edificatoria
- Artículo 56. Edificabilidad
- Artículo 57. Número de Plantas
- Artículo 58. Altura de la Edificación
- Artículo 59. Ocupación Máxima de la Parcela
- Artículo 60. Alineaciones
- Artículo 61. Salientes y Vuelos
- Artículo 62. Cerramientos
- Artículo 63. Condiciones de Estética y Composición Urbana
- Artículo 64. Regulación de Usos

###### CAPÍTULO 5. Normas Específicas para la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada

- Artículo 65. Definición
- Artículo 66. Unidad de Actuación Edificatoria
- Artículo 67. Edificabilidad
- Artículo 68. Número de Plantas
- Artículo 69. Altura de la Edificación
- Artículo 70. Ocupación Máxima de la Parcela
- Artículo 71. Alineaciones
- Artículo 72. Salientes y Vuelos
- Artículo 73. Cerramientos
- Artículo 74. Condiciones de Estética y Composición Urbana
- Artículo 75. Regulación de Usos

###### CAPÍTULO 6. Normas Específicas para la Zona de Vivienda Unifamiliar Pareada

- Artículo 76. Definición
- Artículo 77. Condiciones de Ordenación y Edificación
- Artículo 78. Condiciones de Estética y Composición Urbana

###### CAPÍTULO 7. Normas Específicas para la Zona de Tolerancia Industrial

- Artículo 79. Definición
- Artículo 80. Condiciones de Ordenación y Edificación
- Artículo 81. Condiciones de Estética y Composición Urbana

###### CAPÍTULO 8. Normas Específicas para la Zona de Industria

- Artículo 82. Definición
- Artículo 83. Condiciones de Ordenación y Edificación
- Artículo 84. Condiciones de Estética y Composición Urbana

###### CAPÍTULO 9. Normas Específicas de Sistemas

- Artículo 85. Obtención de Suelo para Sistemas
- Artículo 86. Condiciones de Estética y Composición Urbana

###### CAPÍTULO 10. Normas Específicas de Sistemas de Espacios Libres «Parque y Jardín»

- Artículo 87. Definición
- Artículo 88. Condiciones de Uso

###### CAPÍTULO 11. Normas Específicas de Sistemas de Espacios Libres «Cementerio»

- Artículo 89. Definición
- Artículo 90. Condiciones de Uso
- Artículo 91. Condiciones de Estética y Composición Urbana

CAPÍTULO 12. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO «DOCENTE»

- Artículo 92. Definición
- Artículo 93. Numero de Plantas
- Artículo 94. Condiciones de Estética y Composición Arquitectónica
- Artículo 95. Condiciones de Uso

CAPÍTULO 13. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO «SOCIAL»

- Artículo 96. Definición
- Artículo 97. Numero de Plantas
- Artículo 98. Condiciones Arquitectónicas
- Artículo 99. Alineaciones
- Artículo 100. Condiciones de Uso

CAPÍTULO 14. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO «DEPORTIVO»

- Artículo 101. Definición
- Artículo 102. Condiciones de Estética y Composición Urbana
- Artículo 103. Condiciones de Uso

CAPÍTULO 15. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN «UNIDADES DE EJECUCIÓN»

- Artículo 104. Definición
- Artículo 105. Planeamiento Derivado
- Artículo 106. Delimitación
- Artículo 107. Alineaciones y Rasantes
- Artículo 108. Normas Relativas a la Parcelación del Suelo
- Artículo 109. Iniciativa de Desarrollo
- Artículo 110. Objetivos de las «Unidades de Ejecución»
- Artículo 111. Directrices de las «Unidades de Ejecución»

CAPÍTULO 16. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN «ACTUACIONES AISLADAS»

- Artículo 112. Definición
- Artículo 113. Planeamiento Derivado
- Artículo 114. Delimitación
- Artículo 115. Objetivos de las Actuaciones Aisladas
- Artículo 116. Directrices de las Actuaciones Aisladas

TÍTULO 5. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Artículo 117. Edificios o Instalaciones Disconformes con las Normas

CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR «UR»

- Artículo 118. Objetivos
- Artículo 119. Directrices del Plan Parcial

TÍTULO 6. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Artículo 120. Alcance
- Artículo 121. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable
- Artículo 122. Criterios y Objetivos de Ordenación
- Artículo 123. Normas Relativas a la Parcelación del Suelo
- Artículo 124. Normas Relativas a la Edificación
- Artículo 125. Edificios o Instalaciones Disconformes con las Normas
- Artículo 126. Normas de Carácter Supramunicipal
- Artículo 127. División en Zonas. Calificación

CAPÍTULO 2. NORMAS DE REGULACIÓN DE USO

- Artículo 128. Alcance
- Artículo 129. Construcciones Autorizadas
- Artículo 130. Actividades Agropecuarias
- Artículo 131. Actividades de Explotación Extractiva
- Artículo 132. Actividades Vinculadas al Corcho
- Artículo 133. Actividades Vinculadas a las Obras Públicas
- Artículo 134. Edificaciones o Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social
- Artículo 135. Edificaciones y Actividades de Carácter Infraestructural
- Artículo 136. Concepto de Núcleo de Población

CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS

- Artículo 137. Definición
- Artículo 138. Usos

CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL

- Artículo 139. Definición

Artículo 140. Usos

CAPÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS ESTRATÉGICO-AMBIENTAL

- Artículo 141. Definición
- Artículo 142. Usos

CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Artículo 143. Caracterización y Normas Generales
- Artículo 144. Usos Prohibidos y Permitidos

CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN: VÍAS PECUARIAS

- Artículo 145. Definición
- Artículo 146. Usos

CAPÍTULO 8. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU GENÉRICO

- Artículo 147. Definición
- Artículo 148. Usos

TÍTULO 7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN EN LA CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN

- Artículo 149. Regulación

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 150. Publicidad de los Documentos Urbanísticos
- Artículo 151. Información Escrita
- Artículo 152. Eficacia de la Información Urbanística
- Artículo 153. La Cédula Urbanística

CAPÍTULO 3. LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1.ª LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 154. Actos Sujetos a Licencia
- Artículo 155. Carácter Reglado
- Artículo 156. Procedimiento y Contenido del Acto de Otorgamiento de Licencia
- Artículo 157. Requisitos Comunes a las Solicitudes de Licencia
- Artículo 158. Plazos y Suspensión del Cómputo
- Artículo 159. Deficiencias Subsanables e Insubsanables
- Artículo 160. Licencia Condicionada a completar la Urbanización
- Artículo 161. Caducidad de las Licencias
- Artículo 162. Licencias Disconformes con la Nueva Ordenación Urbanística
- Artículo 163. Licencias y Hallazgos de Interés Arqueológico
- Artículo 164. Licencias de Parcelación
- Artículo 165. Licencias de Agregación, Segregación de Parcelas y Deslindes y Reajuste de sus Límites
- Artículo 166. Licencias de Obras de Urbanización
- Artículo 167. Licencia para Movimientos de Tierras
- Artículo 168. Solicitud de Licencia de Obras
- Artículo 169. Licencia de Modificación de Uso
- Artículo 170. Licencia de Demolición, en Zonas de Ordenanzas de Edificios Protegidos
- Artículo 171. Licencia de Derribo
- Artículo 172. Peculiaridades de la Licencia de Obras Menores
- Artículo 173. Licencias de Apertura: Calificación de Actividades
- Artículo 174. Licencias de Apertura: Documentación
- Artículo 175. Licencia para Usos Autorizables en Suelo No Urbanizable

SECCIÓN 2.ª CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

SUBSECCIÓN 1.ª Alineaciones y Rasantes

- Artículo 176. Procedimiento para la Materialización de las Alineaciones y Rasantes
- Artículo 177. Eficacia de la Materialización de las Alineaciones y Rasantes

SUBSECCIÓN 2.ª La Inspección de las Obras

- Artículo 178. La Inspección de las Obras

SECCIÓN 3.ª Las Órdenes de Ejecución

SUBSECCIÓN 1.ª El Deber de Conservación y las Órdenes de Ejecución

- Artículo 179. El Deber de Conservación y las Órdenes de Ejecución

SUBSECCIÓN 2.ª El Estado Ruinoso de las Construcciones

- Artículo 180. Los Supuestos de Ruina
- Artículo 181. Procedimientos

TEXTO UNITARIO DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALA (HUELVA)

TÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. NATURALEZA JURÍDICA. ALCANCE. ÁMBITO. VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Cala y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 2. Alcance.

Las Normas Subsidiarias son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de junio); es decir, que tienen por objeto el clasificar el suelo en Urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo apto para urbanizar y estableciendo las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3. Ámbito territorial.

Las Normas Subsidiarias afectan a todo el término municipal de Cala.

Artículo 4. Vigencia. Revisión y modificación de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LOUA (Ley 1/1997, de 18 de junio).

Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 36 de la LOUA.

Igualmente procederá la Revisión de las Normas Subsidiarias, cuando se produzca alguno de los hechos siguientes:

1. Cambios generales de la red viaria que conforma el Sistema General viario del núcleo.
2. Desclasificación de suelo.
3. Alteración global del sistema de espacios libres.
4. Alteración global de las previsiones de instalación de zonas industriales.
5. Aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional o de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales.
6. En virtud de los objetivos de estas NN.SS. cuando así acuerde el Pleno Municipal.
7. Agotamiento del Suelo Urbanizable cuando se encuentre consolidado el 80% superficie del segundo.

Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se den alguno de los hechos siguientes:

1. Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.
2. Cambios en las previsiones, tamaño o límites del equipamiento general.
3. Cambios de ubicación de equipamiento local.
4. Rectificación aislada y puntual en los límites de suelo urbano y apto para urbanizar.
5. Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.
6. Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.
7. Cambios de Ordenanzas de Edificación.

TÍTULO 2. NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 5. Alcance de la clasificación del suelo.

El territorio del Término Municipal de Cala queda clasificado en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

Artículo 6. Suelo urbano.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 10 de la Ley del Suelo, han sido considerados en esta clase de suelo por las Normas Subsidiarias, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a la clasificación del suelo.

Artículo 7. Suelo apto para urbanizar.

Lo constituye el suelo que ha sido incluido en esta categoría, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a clasificación del suelo, por adecuarse a la ordenación y programación de suelo e infraestructuras previstos en estas Normas.

Artículo 8. Suelo no urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado reflejado en los Planos de Ordenación Correspondientes a Clasificación del Suelo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 9. Régimen urbanístico de la propiedad. Alcance.

1. Principios Generales.

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización de los suelos urbanos.

a) La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas, condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.

b) Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por la presente Norma y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

c) Consecuentemente, la presente Norma para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística, estatal y autonómica y por remisión de ésta delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo su urbanización y edificación así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

d) Los propietarios deberán contribuir en los términos establecidos en las leyes a la acción urbanística de los entes públicos a los que corresponderá en todo caso la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

2. Régimen del Subsuelo.

a) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de la presente Norma quedando en todo caso

su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. De igual forma la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

b) Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que debe realizarse.

### 3. Régimen general de derechos.

a) Los propietarios de toda clase de derechos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

b) El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la administración urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

c) Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos en conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y la presente Norma.

### 4. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:

a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

c) Deber de conservar y mantener el suelo y en su caso la masa vegetal y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

d) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

e) Deber de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

g) Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

h) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y en concreto de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y con la presente Norma.

2. Los propietarios de suelo urbano y urbanizable quedan sujetos además a los siguientes derechos y deberes:

a) A los correspondientes a la categoría de suelo que se trate conforme a las Normas Particulares de la presente Norma Subsidiaria.

b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos por esta Norma Subsidiaria el instrumento de planeamiento que sea necesario en la clase de suelo de que se trate para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa privada.

c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento.

d) En todo caso el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

e) Contribuir en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

f) En suelo urbano consolidado corresponde al titular del terreno la totalidad del aprovechamiento real permitido en el mismo por las presentes Normas (aprovechamiento objetivo, según art. 59.1 de la LOUA).

En suelo urbano no consolidado, incluido en las presentes Normas como Unidades de Actuación (U.A.), corresponde a los propietarios el 90 por 100 de su aprovechamiento, bajo la condición de cumplimiento de los deberes del artículo 51 de la LOUA.

g) En suelo urbanizable el aprovechamiento objetivo que corresponde a los propietarios será del 90 por 100 del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento que le asigna la presente Norma, bajo la condición de cumplimiento de los deberes específicos en el artículo 51 de la LOUA.

#### Artículo 10. Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbano incluido en el ámbito de una Unidad de Ejecución, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos y espacios libres que hayan de contenerse en la Unidad de Ejecución.

Además en cada una de las Unidades de Ejecución se cederá el exceso de aprovechamiento, conforme se detalla en cada una de las fichas de planeamiento correspondientes a estas Unidades y que se incluyen en la documentación de las presentes Normas Subsidiarias.

#### Artículo 11. Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.

A los efectos de la distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano, de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo indicadas en el artículo 10, se realizará el correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

#### Artículo 12. Momento en que se han de hacer efectivas las cesiones de suelo.

Las cesiones de suelo y de aprovechamiento a que se refiere el artículo 11, se realizarán previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Planes Especiales o Estudio de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Ejecución, o bien en el momento del otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Plan Especial o Estudio de Detalle y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiera.

#### Artículo 13. Cargas de urbanización.

Los propietarios de suelo urbano realizarán a su costa las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

A todos los efectos se considera que las cesiones establecidas por exceso de aprovechamiento son netas, es decir no contribuyen a las cargas de urbanización.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Artículo 14. Alcance.

El presente capítulo, contiene las especificaciones relativas a la justa distribución de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable de acuerdo con las determinaciones de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y de su modificación por el Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de junio, así como por las de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

#### Artículo 15. Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

a) Los terrenos que se destinen a viales, jardines públicos, zonas deportivas públicas, equipamiento social y comercial y demás servicios públicos necesarios, todo ello en los términos previstos por la legislación que les es de aplicación enunciada en el artículo anterior.

b) El 10% del aprovechamiento del Sector.

c) En este sentido se considera que la cesión del 10% del aprovechamiento es neta, por lo que no contribuye a las cargas de urbanización del Sector.

Artículo 16. Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.

Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o de reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 90% de aprovechamiento del Sector.

#### Artículo 17. Coste de urbanización.

Los propietarios de suelo urbanizable, deberán abonar los costes de urbanización de los viarios locales, los espacios libres y jardines, de las instalaciones deportivas locales, en los términos señalados en los artículos 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78, de 25 de agosto).

Costear y financiar la ejecución de los Sistemas Generales adscritos en los términos que determinan las Normas Subsidiarias.

Costear la ejecución de las obras de infraestructura de servicios urbanos de conexión con las propias del suelo urbanizable que se urbaniza, según dictamen de las distintas compañías de servicios.

Edificar los terrenos dentro de los plazos que fije el Plan.

Mantener la urbanización junto con los terrenos y plantaciones existentes, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo estableciese.

### CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 18. Régimen general de derechos y deberes.

Queda el suelo no urbanizable sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 y 52 de la LOUA y para el desarrollo de dicho régimen general a las condiciones reguladas por el Título 6 de estas Normas, según las condiciones que se establecen con carácter general y para cada una de las categorías de las áreas homogéneas del suelo no urbanizable.

## TÍTULO 3. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### CAPÍTULO 1. NORMAS PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO

#### Artículo 19. Alcance.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se establece una serie de Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos quedan delimitados en el plano de ordenación correspondiente a Calificación del Suelo.

Artículo 20. Desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución será preciso:

a) Aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial que concrete la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución.

b) Redacción del correspondiente Proyecto de reparcelación o compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, si así se señala en la ficha correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias.

c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Edificación de las Parcelas que merezcan la condición de solar definida en el artículo 35 de la LOUA.

Excepcionalmente, si no fuera posible el desarrollo de la totalidad de la Unidad de Ejecución, podrá modificarse siempre que cada uno de los ámbitos resultantes pueda distribuirse equitativamente como modificación puntual.

Artículo 21. Características y determinaciones de las unidades de ejecución.

En cuadro anexo, contenido al final del Título 4, se establecen las superficies, edificabilidades, cesiones para los sistemas locales y por aprovechamiento, usos, intensidades y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Ejecución.

#### Artículo 22. Limitaciones en la Unidad de Ejecución.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se inician los correspondientes expedientes de reparcelación de las Unidades de Ejecución. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, art. 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

## TÍTULO 4. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

#### Artículo 23. Alcance.

Las Normas de Ordenación establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano.

#### Artículo 24. Terminología.

A efectos de las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se expresan se entenderán dentro del significado con que se definen en los siguientes apartados:

##### - Rasantes:

a) Rasante del terreno. Línea representativa del perfil del terreno en sección.

b) Rasante actual. Es la línea correspondiente a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

c) Rasante Oficial. Hasta tanto no se redacten instrumentos de planeamiento o se modifiquen por medio de obras ordinarias, las rasantes actuales serán las oficiales.

##### - Alturas.

a) Altura de la edificación. Distancia vertical existente desde la cota del acerado, en el punto medio de la fachada, hasta la cara superior del último forjado.

b) Altura libre de planta. Distancia vertical existente entre la cara del pavimento terminado y la cara inferior del techo terminado de la planta correspondiente.

##### - Alineaciones.

a) Alineación. Línea establecida por la Corporación Municipal que limita las zonas edificadas y edificables de las o edificadas o edificables.

b) Alineación actual. Son aquellas alineaciones que limitan a las fincas con los espacios libres y viales públicos ya existentes.

c) Alineación oficial. Hasta tanto no se redacten instrumentos de planeamiento las alineaciones oficiales serán las actuales.

d) Alineación Interior. Límite de las edificaciones con un espacio libre interno de la manzana, sea éste de propiedad pública o privada.

##### - Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto. En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco (de ventilación, iluminación o acceso) de cualquier edificio y cualquier punto de la fachada del otro.

##### - Parcela.

a) Parcela catastral. Es aquella propiedad recogida en el parcelario del Ministerio de Hacienda. En caso de existir discrepancias entre dicho parcelario y la realidad existente y constatable, prevalecerá ésta sobre aquél.

b) Parcela. Además de la parcela catastral, lo es aquella propiedad resultante de un proceso de parcelación o reparcelación legalmente desarrollado.

c) Parcela neta edificable. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

d) Parcela mínima. La menor superficie del solar admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

e) Máxima ocupación en parcela. Es el porcentaje máximo de la parcela neta edificable que se autoriza a construir.

##### - Edificabilidad.

Es la relación existente entre la superficie de la parcela expresada en metros cuadrados edificables, dividido por metro cuadrado de parcela  $m^2/m^2$ .

##### - Solar.

La superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas por las NN.SS., siendo preciso como mínimo que además de con-

tar con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, la vía a la que dé frente la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras, de acuerdo con la tipología del Municipio, es decir en las vías en que existan o deban existir acerados

Además de lo anterior, deberá tener definidas sus alineaciones y rasantes.

#### Artículo 25. Unidad de Actuación Edificatoria.

La Unidad de Actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral.

Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral existente se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir los fines que se proponen: la conservación del legado histórico que la población de Cala supone y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarla.

#### Artículo 26. Alineaciones.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, con las excepciones indicadas en los planos.

En general se mantienen las alineaciones actualmente existentes, aunque sobre el viario existente en el Suelo Urbano se realizan algunas modificaciones puntuales de las mismas. Son:

a) C/ Granada. Se realiza para evitar puntos estrechos y facilitar una circulación rodada deseable. En parte la superficie del viario se obtiene en la UA2 y tanto en el resto como en la acera opuesta se regularizaría con mecanismos expropiatorios en el ritmo que el Ayuntamiento considere adecuado.

b) Paseo de la Ermita. Se retoca la alineación frente al Colegio de San Roque.

c) Acceso a la calle La Cruz desde Carretera de Las Minas de Cala. Se retoca la alineación aprovechando un vacío de edificación, para posibilitar el acceso rodado.

d) Unión de la Avda. de Andalucía (C-334) con Avda. de la Constitución. Análogamente, se aprovecha el estado ruinoso de la edificación, para facilitar el acceso rodado. Este es el punto de giro de los autobuses.

El resto de modificaciones que afectan al viario existente y al de nueva creación se recogen en las Unidades de Ejecución.

#### Artículo 27. Normas generales relativas al uso del suelo y la edificación.

1. Los usos permitidos quedan definidos en el articulado correspondiente a cada una de las zonas establecidas.

2. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación, será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de «Edificios de Interés».

#### Artículo 28. Condiciones generales de uso e higiene.

1. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. Las NN.SS. consideran los siguientes usos pormenorizados, asociados a cada uso global:

Uso Global	Uso Pormenorizado
Residencial	Unifamiliar
	Bifamiliar
	Plurifamiliar

Productivo Industrial  
Terciario Hotelero  
Terciario Comercial  
Terciario Oficinas

Equipamiento, Servicios y  
Sistemas de Interés Público Educativo  
Deportivo  
Religioso  
Sanitario  
Cultural  
Cementerio  
Protección  
Infraestructuras

Espacios Libres Públicos Áreas Libres  
Transportes y Red Viaria  
Comunicaciones

Aparcamiento, garaje y  
servicios automóvil

2. A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

#### 2. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza especificada de la Zona.

#### 3. Ámbito de aplicación.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

#### 4. Obras en edificios existentes.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

#### 5. Clases de usos.

1. Por su situación jurídica y modalidad de gestión se dividen en: exclusivos, dominantes, complementarios, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo, es aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.

b) Dominante, es aquel de implantación mayoritaria en el área, zona o sector del territorio.

c) Complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística o de las propias NN.SS. tendrá que existir en cualquier caso, como demanda del uso dominante, en una proporción determinada en relación con éste y en diferentes parcelas.

d) Compatible, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma parcela.

e) Prohibido, es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señale.

#### 2. Según la propiedad del suelo y/o la edificación:

##### a) Uso público.

Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración directa o indirectamente, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

##### b) Uso privado.

Es el uso limitado a un número determinado de personas por razón de dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

6. Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas para las diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello, en él se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma agrupada por economía y claridad de la representación gráfica.

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

Indicación del plano	Uso que incluye
Parque urbano y jardín	Área libre
Deportivo	Deportivo
Educativo	Educativo
Social y asistencial	Oficinas en 1. <sup>a</sup> Categ. de la Admint. Pública Sanitario Cultural Religioso Protección Hotelero en residencia de ancianos
Comercial	Comercial en 1. <sup>a</sup> y 3. <sup>a</sup> Categ.
Cementerios	Cementerios

#### 7. Uso de vivienda.

##### 7.1. Definición.

Es el uso de los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar o personal.

##### 7.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

##### 1.<sup>a</sup> Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

##### 2.<sup>a</sup> Vivienda bifamiliar.

Es un caso particular de la unifamiliar tenido por obra nueva o por adaptación de una unifamiliar preexistente mediante su ampliación o modificación con el fin de obtener una vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta modificación o ampliación para obtener una vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

##### 3.<sup>a</sup> Vivienda plurifamiliar.

Es el edificio destinado a residencia con acceso y elementos comunes.

##### 7.3. Superficie útil y estancia.

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

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

##### 7.4. Iluminación y ventilación.

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

##### 7.5. Condiciones mínimas de habitabilidad

El estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público.

#### 7.6. Superficies útiles mínimas de las dependencias

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

1. Salón más comedor: 18 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de tres dormitorios.
2. Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
3. Lavadero: 2 m<sup>2</sup>.
4. Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.
5. Baño: 3 m<sup>2</sup>.
6. Aseo o retrete: 1,10 m<sup>2</sup>.

#### 7.7. Condiciones de distribución de las dependencias.

a) Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

b) En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

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

d) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

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

#### 7.8. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

La iluminación y ventilación directa deberá ser con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares, donde se permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 0,90 m.

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

#### 8. Uso de industria.

##### 8.1. Definición.

Es el uso de los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

1. Transformación de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
2. Conservación, guarda y distribución al por mayor.
3. Agencias de transporte.
4. Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.
5. Industrias de materiales para la construcción.
6. Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

#### 8.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías industriales:

- 1.<sup>a</sup> Industrias compatibles con la vivienda.
- 2.<sup>a</sup> Industria complementaria con el uso dominante residencial.
- 3.<sup>a</sup> Industrias que requieren uso dominante industrial.
- 4.<sup>a</sup> Industrias incompatibles con el núcleo de población.

#### 8.3. Primera categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

1. Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw, si es en Planta Alta, y 20 Kw, si es en Planta Baja o sótano que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 70 decibelios A, durante el día y 55 durante la noche (22 a 8 horas), ni emanaciones o peligros especiales.

2. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades «molestas e incómodas» para la vivienda, y por tanto no clasificables en la misma, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que emanen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a aquél en que radiquen.

3. Se incluirán dentro de esta categoría:

a) Los servicios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.<sup>a</sup> categoría.

b) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general, pequeña industria y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1.<sup>a</sup> categoría, bien por sí mismos bien por las medidas correctoras aplicadas.

c) Los talleres y oficios artesanales tradicionalmente unidos a la vivienda, siempre que las medidas correctoras adoptadas garanticen la ausencia de molestias significativas para las viviendas inmediatas.

4. Situación: Sólo en Planta Baja o sótano excepto las pequeñas industrias y talleres artesanales que podrán situarse en Planta Alta.

5. Aparcamiento: Cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

#### 8.4. Segunda categoría: Industrias complementarias con el uso dominante residencial.

1. Se incluyen en esta categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso residencial. En particular:

a) Las instalaciones en que se produzca manipulación, reparación y montaje de elementos electrónicos o de electrodomésticos; reparación de calzado; cortado, cosido y elaboración de prendas de vestir; y actividades similares, siempre que por su volumen y actividad, así como por no causar molestias ni superar los límites fijados para esta categoría, puedan considerarse actividad complementaria del modo de vida tradicional en cuanto a actividad de trabajo ligada al lugar de residencia.

b) Los centros de pequeña entidad destinados al estudio, ensayo o manipulación de materiales inertes, tales como labo-

ratorios técnicos de control, de investigación sobre materiales de construcción o material de cantería; centros de análisis y aplicación del corcho; así como locales destinados a actividades similares.

c) Establecimientos destinados a la manipulación de elementos cárnicos, o en general agropecuarios, siempre que no se produzca en el proceso adición ni intervención alguna de productos perjudiciales para la salud humana.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

3. A efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son «insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o vertirse en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que resultan perjudiciales para la salud humana. Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos en cuantía y condiciones tales que sean susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgos para personas y bienes de toda clase.

4. Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se considerarán incluidas en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la normativa específica de las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.

5. Situación: Necesariamente tendrán que situarse en edificio aislado o en línea con otras edificaciones medianeras pero siempre en edificios dedicados exclusivamente a este uso.

6. Aparcamiento: Cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados de techo edificable.

8.5. Tercera categoría: Industrias que requieren uso dominante industrial.

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

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría medido fuera de los locales de la industria es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie, ni de potencia.

3. Situación: Necesariamente tendrá que ubicarse en Polígonos Industriales, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas en relación con el Suelo No Urbanizable.

4. Aparcamiento: Cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

8.6. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el núcleo de población.

Son aquellas que de conformidad con lo previsto en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas deben emplazarse a una distancia superior a 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población. Sus condiciones de uso son las previstas para el Suelo No Urbanizable.

Respecto del aparcamiento, cuando se prevea este uso en sectores de suelo urbanizable, deberá incluirse una dota-

ción de una plaza por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

8.7. Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del suelo Urbano y Apto para Urbanizar, se regulan en las normas específicas propias de unas y otros.

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

El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

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

4. 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 un límite máximo de 48 dBa. En todo caso, entre las 22 h y las 8 h el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBa al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

8.8. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínimo de

un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

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

h) Que además las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

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

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

8.9. Condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto.

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

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

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. En actividades por consiguiente, se clasifican siempre en las categorías 3.<sup>a</sup> ó 4.<sup>a</sup>

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

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

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada por cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

FRECUENCIA

Bandas de octava estándar Intensidad de sonido (en ciclos por segundo) (en decibelios)

- 20-7565
- 75-10055
- 150-30050
- 360-60045
- 600-1.20040
- 1.200-2.40040
- Supera 2.40035

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+5
2. Fuente de ruido que se opera menos de	
a) 20% por cualquier período de 1 h,	+ 5 (20%)
y b) 5% por cualquier período de 1 h.	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial alejado más de 100 m de cualquier zona residencial o rústica, prevista por las NN.SS.	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 21 horas y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla.

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

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log 10 3200 A2 N2, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría 3a, 15 pals en las de categoría 2a, y 5 pals en las de categoría 1a.

e) Deslumbramientos.

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

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas

de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

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

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

g) Olores.

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

h) Otras formas de contaminación del aire.

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

#### 8.10. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, se podrá autorizar, previo informe del organismo responsable en la materia que las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas viertan directamente con sifón hidráulico interpuesto.

#### 9. Uso viario.

##### 9.1. Definición.

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

##### 9.2. Condiciones.

Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en las Normas de urbanización y demás que le sean aplicables.

Cualquier apertura de nuevas calles a la travesía de la carretera A-434 deberá hacerse en lugares de adecuada visibilidad, en condiciones de plena seguridad vial y solicitando informe previo al servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

#### 10. Uso aparcamiento, garaje y servicios del automóvil.

##### 10.1. Definición.

Es el uso de los espacios destinados a aparcamiento, garaje, estaciones de servicio y talleres del automóvil.

A los efectos de estas Normas los citados espacios tienen la siguiente definición:

a) Aparcamiento. Es el área fuera de la calzada de las vías destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

b) Garaje. Es el espacio cubierto situado sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

c) Estación de servicio. Es toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con vehículos a motor.

d) Talleres del automóvil. Son los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

##### 10.2. Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1.<sup>a</sup> Garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2.<sup>a</sup> Garaje en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3.<sup>a</sup> Garaje en edificio exclusivo.
- 4.<sup>a</sup> Aparcamientos.
- 5.<sup>a</sup> Estaciones de servicio.
- 6.<sup>a</sup> Talleres del automóvil.

##### 10.3. Garajes.

###### 10.3.1. Previsión de plazas de garaje.

1. Para los edificios plurifamiliares de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación, en el interior del edificio, con un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

En las viviendas unifamiliares, esta prescripción se sustituirá por una dimensión mínima neta de la plaza de 4,50 x 2,40. Excepcionalmente podrán admitirse medidas inferiores siempre que sea imposible el encaje de las mínimas en la parcela, y se justifique adecuadamente.

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

a) Edificios de viviendas.

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m<sup>2</sup> una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.

Se admitirá una disminución del 10% respecto al cómputo resultante, cuando por razones técnico-económicas justificadas resulte imposible o inadecuado.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las siguientes edificaciones en suelo urbano, además de las excepciones reguladas en el anterior párrafo 1 de este artículo:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

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

Una plaza de garaje por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

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

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m<sup>2</sup> habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

Una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, con el mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, de superficie útil.

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

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de

esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

f) Hoteles y residencias.

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: Una plaza por cada 3 habitaciones.

- Instalaciones de 3 estrellas: Una plaza por cada 5 habitaciones.

- Instalaciones de 2 estrellas: Una plaza por cada 6 habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales.

Una plaza de garaje por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos.

En suelo urbanizable objeto de un Plan Parcial, deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

i) Centros de mercancías.

Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado por la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado 2.b) de este artículo.

3. Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de garaje, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado salvo cuando ésta se produzca por remonte.

4. Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor de 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

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

10.3.2. Condiciones de las plazas de garaje.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes de 20 m<sup>2</sup> por vehículo.

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

10.3.3. Condiciones de los locales o establecimientos.

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

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

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

3. No podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

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

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

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

10.3.4. Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 3 m. En su interior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

En viviendas unifamiliares y en las adaptaciones de edificaciones existentes, se podrá admitir una altura menor si resulta imposible el encaje de las indicadas y así se justifica adecuadamente.

10.3.5. Accesos.

1. Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso sea inferior a 3 m si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble dirección.

En viviendas unifamiliares y en las adaptaciones de edificaciones existentes, se podrá admitir una anchura menor si resulta imposible el encaje de las indicadas y así se justifica adecuadamente.

2. Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m<sup>2</sup> habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación.

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

10.3.6. Rampas.

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

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

3. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrá una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.

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

10.3.7. Ventilación.

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

una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

2. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.

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

#### 10.3.8. Conducción de agua y extintores.

1. En una distancia máxima de 5 m medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en el CTE DB-SI provistas de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.

2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más kg de CO<sub>2</sub>, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción.

3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m<sup>2</sup> se dispondrá al menos de un aparato extintor.

#### 10.3.9. Prohibiciones.

1. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.

2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con carácter claramente legibles.

#### 10.3.10. Aplicación de Normas.

En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a este uso el Código Técnico de Edificación, en DB-SI «Seguridad de Incendios», y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo.

#### 10.3.11. Supuesto especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en fincas situadas en vías cuyas características singulares, así lo hagan aconsejable o, en su caso, exigir que se adopten las medidas apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

#### 10.3.12. Licencias.

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

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de éstas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m<sup>2</sup>.

### 11. Aparcamientos.

#### 11.1. Reserva en planeamiento para aparcamientos

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y de los usos, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

a) Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en superficie de acuerdo con la regulación de las fichas co-

rrespondientes, teniendo carácter de mínimo absoluto en todo caso las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

b) Los Planes Parciales para uso industrial preverán, por encima de las anteriores dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plantas de acuerdo con el tamaño de estos. Se admitirá que el 50% de las plazas totales necesarias se ubiquen en zonas libres interiores de parcela de libre y fácil acceso.

c) En todo caso se cumplimentarán las disposiciones que, en cuanto a número de plazas, amplitud de las mismas, etc. contienen la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

### 11.2. Condiciones.

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.

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

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

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

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

### 12. Estaciones de servicio.

Además de las condiciones establecidas en las presente Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

d) Se ubicarán exclusivamente en las zonas de las travesías de la carretera a Frenegal de la Sierra o a las Minas de Cala, aptas para ello conforme al resto de Artículos de las presentes Ordenanzas.

### 13. Talleres del automóvil.

Además de las condiciones establecidas en las presente Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>.

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada.

d) Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) sólo se permitirán en zonas de uso predominante industrial.

#### 14. Depósitos de vehículos usados.

1. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

3. Aparcamiento: Deberá incluir una dotación de una plaza por cada cien metros cuadrados de superficie.

#### 15. Uso oficinas.

##### 15.1. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o financieras de carácter público o privado y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

##### 15.2. Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Edificios en los que el uso de oficinas sea dominante, pudiendo ubicarse en todas sus plantas, o en edificios con más del 60% de la superficie edificada destinada a uso comercial.

2.<sup>a</sup> Locales de oficinas en planta baja y primera.

3.<sup>a</sup> Oficinas profesionales anexas a las viviendas o compatibles con ellas.

##### 15.3. Dimensiones y condiciones de los locales.

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

1. La altura de los locales de oficina será la que se fije en la ordenanza específica de cada zona.

Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo 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 quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones, y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente a un fuego tipo de 3 horas de duración y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

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

6. En edificios de oficinas de categoría 1.<sup>a</sup> cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

7. En las oficinas de categoría 2.<sup>a</sup>, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1 m.

8. En las oficinas profesionales de categoría 3.<sup>a</sup> se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

9. Cuando se prevea este uso en Sectores de suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, para aparcamiento deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

#### 16. Uso comercial.

##### 16.1. Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:

- Alimentación
- Vestido, calzado y tocado
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento
- Papel y arte gráficas, material de oficinas, loterías
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música,...

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que rijan en la Zona de Ordenanza correspondiente.

##### 16.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Mercado de abastos.

2.<sup>a</sup> Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto de vivienda, o en edificios en los que el uso oficinas sea dominante (1.<sup>a</sup> categoría).

3.<sup>a</sup> Edificios exclusivos.

4.<sup>a</sup> Locales comerciales, en planta baja y sótano.

##### 16.3. Distancias.

Respecto a las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

##### 16.4. Condiciones de los locales.

###### 1. Condiciones de carácter general:

1.<sup>a</sup> La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2.<sup>a</sup> En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.<sup>a</sup> Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4.<sup>a</sup> La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona.

5.<sup>a</sup> Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2.<sup>a</sup> categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

6.<sup>a</sup> Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo, por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.<sup>a</sup> En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.<sup>a</sup> La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

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 quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.<sup>a</sup> Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

10.<sup>a</sup> Para aparcamiento, si se prevé este uso en nuevos sectores de suelo urbano no consolidado o bien en suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 2. Condiciones de carácter específico:

Los de 1.<sup>a</sup> categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrán admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

3. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

### 17. Uso de relación.

#### 17.1. Definición.

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social.

#### 17.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Casinos, salas de fiesta, boites, discotecas, cines y teatros.

2.<sup>a</sup> Cafés, bares, tabernas y restaurantes.

3.<sup>a</sup> Quioscos para bares y restaurantes con instalaciones secundarias no permanentes en terrazas.

4.<sup>a</sup> Teatros y cinematógrafos al aire libre y pabellones de uso público.

### 17.3. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2. En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

3. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,80 m para la primera categoría y 1,20 m para las restantes.

4. Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

5. Aparcamiento: Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

### 18. Uso hotelero.

#### 18.1. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, incluidas las Residencias y edificios análogos, todos ellos con sus dependencias complementarias.

#### 18.2. Clasificación.

1. Se consideran las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

2.<sup>a</sup> Establecimientos de 41 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m<sup>2</sup>.

3.<sup>a</sup> Establecimientos hasta 40 dormitorios o 1.500 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

2. Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los 2 límites especificados, el establecimiento se clasificará en la categoría superior.

#### 18.3. Condiciones.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso de Vivienda.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

### 19. Uso cultural.

#### 19.1. Definición.

Es el uso de los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc., así también los destinados a actividades socio-culturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívicos.

#### 19.2. Condiciones.

1. En los edificios en los que exista el Uso vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Oficinas, que le fueren de aplicación.

3. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 20. Uso educativo.

### 20.1. Definición.

Comprende este uso el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, etc.

### 20.2. Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de uso de oficinas que les sean de aplicación.

Respecto de la dotación de aparcamiento en sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la dotación será de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 21. Uso religioso.

### 21.1. Definición.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

### 21.2. Condiciones.

1. En todos los edificios en los que exista el Uso Vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2. Cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

3. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## 22. Uso sanitario.

### 22.1. Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

### 22.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2.<sup>a</sup> Establecimientos de hospitalización para enfermedades no infecciosas, en edificio exclusivo.

3.<sup>a</sup> Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.

4.<sup>a</sup> Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

### 22.3. Condiciones.

1. En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta bajo o inferior y en primera cuando ésta esté unida.

2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

3. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de techo edificable.

## 23. Áreas libres.

### 23.1. Definición.

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines,

con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquéllas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen, así como parques zoológicos y jardín botánico.

## 23.2. Condiciones.

1. Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que le sean aplicables.

2. Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

## 24. Uso deportivo.

### 24.1. Definición.

Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas con ellas.

### 24.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.<sup>a</sup> Instalaciones deportivas varias al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

2.<sup>a</sup> Polideportivo cubierto, con posibilidades de ser utilizado además para usos no exclusivamente deportivos, como reuniones socio-culturales, recreativas, etc.

3.<sup>a</sup> Centros especiales, públicos o privados; como clubs deportivos.

### 24.3. Condiciones.

1. En los edificios en los que exista el Uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

2. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## 25. Usos de protección.

### 25.1. Definición.

Comprende este uso los locales destinados a las instituciones y cuerpos de protección y orden público, tales como bomberos, policía, Guardia Civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

### 25.2. Condiciones.

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que regulan para cada uso específico.

3. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## 26. Cementerio.

### 26.1. Definición.

Comprende este uso los terrenos e instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres.

### 26.2. Condiciones.

1. Deberá cumplir las ordenanzas municipales vigentes sobre este uso así como cualquier otra normativa legal de aplicación.

2. Cualquier instalación aneja al centro, de uso sanitario o religioso, deberá ser exclusiva para la actividad a la que se

refiere el artículo anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.

3. Las obras y urbanización necesarias para el funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso u obra.

4. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## 28. Infraestructuras.

### 28.1. Definición.

Comprende el uso de los terrenos destinados en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, vertido de basuras y gas.

### 28.2. Condiciones.

1. Cada uno de los centros o instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

2. En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigibles las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

3. Para sectores que incluyan este uso, dentro de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá incluirse una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de techo edificable.

## Artículo 29. Cambios de uso.

1. Los usos regulados en las presentes Normas y en los instrumentos que las desarrollan son los relacionados en el artículo 28.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados con las condiciones que se establecen en estas Normas.

3. Los edificios con uso industrial insertados en áreas de uso global residencial sólo se autorizará el cambio a uso residencial si previamente ha sido trasladadas la instalación y la actividad industrial a otra área del municipio de uso industrial, y los nuevos suelos desafectados se destinarán a viviendas de protección pública, constituyendo una innovación de la ordenación establecida, la cual se regulará por el art. 36 de la LOUA.

Artículo 30. Edificios o instalaciones disconformes con las normas.

- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas cuyo suelo, por razón de su calificación, deba pasar a dominio público quedan calificados como Fuera de Ordenación a los efectos de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Igual calificación merecerán las edificaciones afectadas de «Nueva Alineación» señaladas en los planos correspondientes.

- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas en los que no concurren las circunstancias descritas en el punto anterior, serán calificados como «Fuera de Ordenación». No obstante podrán autorizarse obras de mejora y reforma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de la edificación.

- Ninguna actuación en este tipo de edificaciones podrá dar lugar a un incremento del valor de la expropiación, conforme la Disposición adicional 1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## Artículo 31. División en zonas.

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

Zona de Edificación tradicional.

Zona de Edificación unifamiliar adosada.

Zona de Edificación aislada.

Zona de Edificación unifamiliar pareada.

Zona Industrial.

Zona de tolerancia Industrial.

Zona de Edificación Educativa.

Zona de Uso Deportivo.

Zona de Uso Social y Cultural.

Zona de Jardines.

Estas zonas quedan grafadas en los planos de ordenación de «Clasificación del Suelo y Zonificación».

## CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

### Artículo 32. Ámbito de aplicación.

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación y opera con independencia de la división de zonas establecidas.

Del mismo modo será de aplicación en los inmuebles incluidos en las fichas del catálogo del Inventario Patrimonial de Cala, el cual se está realizando actualmente y que una vez finalizado quedará incorporado como documento integrante de las presentes Normas, aportándose como Anexo núm. 1 las fichas de los edificios y construcciones más relevantes.

### Artículo 33. Alcance.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos. Con el fin de aclarar en lo posible los criterios de valoración ante cualquier proyecto sea del grado que sea, se exponen los factores básicos relativos al edificio y su entorno que deberán ser usados en los dictámenes, y que serán independientes del modo personal de abordar el problema por el Arquitecto responsable.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

Entre estos factores están:

- Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
- Alineaciones históricas.
- Tipología existente y prevista.
- Volumen.
- Tratamiento de cubiertas.
- Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
- Composición de huecos.
- Materiales y color en relación al entorno.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes deberá estar determinado en el proyecto.

Disposición de las infraestructuras, cuyo trazado deberá ser subterráneo siempre que sea posible, o como mínimo en el caso de la electricidad, telefonía, televisión por cable, e instalaciones similares se procurará que queden embebidos en fachada.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al criterio estético del entorno y definido por la tipología de la edificación tradicional. No obstante, y aunque resulta problemática una objetivación total, en los artículos que siguen se dan una serie de condiciones generales y en las ordenanzas respectivas de cada zona se establecen las condiciones de materiales, técnicas edificatorias y proporciones compositivas a que deberá ajustarse la edificación.

Los proyectos de obra que contengan uno o varios locales sin uso definido en planta baja, deberán incluir las partes fundamentales o elementos primarios del alzado de esta planta: cerramiento, acceso, huecos de fachada definiéndolos perfectamente e incluyéndolos en la construcción proyectada.

Se prohíbe de forma expresa la instalación de antenas de telefonía móvil en el ámbito de suelo urbano y urbanizable.

#### Artículo 34. Materiales de cubierta.

Las edificaciones podrán cubrirse mediante cubierta inclinada o bien mediante azotea. Los materiales a emplear en cada caso serán los más adecuados técnica y estéticamente.

En concreto, en el caso de cubiertas inclinadas en edificios de vivienda será obligatorio el uso de teja, en color rojizo u ocre, quedando expresamente prohibido el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o de materiales plásticos, así como el empleo de elementos foráneos tales como la pizarra, el brezo, etc.

En zonas industriales podrá usarse la chapa lacada, siempre en terminación rojiza u ocre, quedando prohibido el empleo de materiales como el fibrocemento, metálicos, galvanizados, etc.

Para el caso de azoteas en viviendas, el material de terminación será cerámico o similar, igualmente en color rojizo u ocre. En zonas industriales, se admiten terminaciones con gravilla o con materiales autoprottegidos en colores rojizos o verdes, siempre y cuando no presenten vistas a las vías públicas.

Queda prohibido igualmente el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

#### Artículo 35. Materiales de fachada.

Con independencia de la definición de materiales de fachada correspondientes a cada zona, quedan prohibidos en todo el término municipal los aplacados con baldosas de terrazo, gres, azulejos, etc. Los azulejos vidriados, ladrillo visto o similares, podrán ser usados en determinados casos y con carácter puntual en la fachada, a efectos puramente decorativos, haciéndolo constar expresamente en el proyecto de obras a realizar y queda condicionada en todo caso a la autorización previa del Ayuntamiento.

En locales comerciales en planta baja de edificios de viviendas, podrán autorizarse aplacados con piedra natural, que en ningún caso podrá ser pulimentada, previa solicitud expresa al Ayuntamiento y aprobación del mismo.

#### Artículo 36. Huecos.

Los huecos de cualquier edificación de nueva planta, cumplirán lo especificado por el Código Técnico de Edificación, en DB- SU y DB- HS. Por lo demás, en cuanto a dimensiones y proporción de los mismos se estará a lo dispuesto en las ordenanzas específicas de cada zona.

#### Artículo 37. Edificaciones discordantes con el ambiente urbano.

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general de los edificios protegidos en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrán basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado,

sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

#### Artículo 38. Edificios protegidos y grados de protección.

A efectos de señalados en el artículo 10-2 (e) y artículo 16 de la LOUA, tendrán el carácter de protegible y con las categorías señaladas, los siguientes edificios:

##### Protección Integral:

- Restos del Castillo de Cala.
- Iglesia Parroquial.
- Ermita de Nuestra Sra de Cala.

##### Protección Ambiental:

- Casa y jardín de la C/ de la Cruz núm. 25.
- Vivienda de la Avda Andalucía núm. 39.
- Antiguo Colegio en Plaza de los Mineros.

En el Castillo de Cala la delimitación del bien coincide con el perímetro exterior de la fortificación quedando delimitado mediante una forma poligonal con 28 vértices, cuyas coordenadas UTM son las siguientes:

1. 208.680 4.208.339
2. 208.678 4.208.337
3. 208.683 4.208.332
4. 208.688 4.208.337
5. 208.684 4.208.340
6. 208.703 4.208.360
7. 208.706 4.208.356
8. 208.711 4.208.361
9. 208.707 4.208.367
10. 208.704 4.208.364
11. 208.693 4.208.392
12. 208.689 4.208.396
13. 208.678 4.208.408
14. 208.680 4.208.409
15. 208.676 4.208.415
16. 208.671 4.208.411
17. 208.672 4.208.409
18. 208.663 4.208.404
19. 208.663 4.208.406
20. 208.659 4.208.403
21. 208.659 4.208.401
22. 208.644 4.208.392
23. 208.642 4.208.395
24. 208.637 4.208.393
25. 208.639 4.208.387
26. 208.642 4.208.388
27. 208.657 4.208.364
28. 208.661 4.208.359

La delimitación literal es la siguiente: Parte del punto «A» (x = 208.557,89 y = 4.208.266,31), extremo inferior izquierdo de la parcela 00034 del polígono 2 (incluida dicha parcela) discurriendo por el lado oeste de dicha parcela, continúa avanzando en sentido horario bordeando el camino, identificado por la parcela 09013 del polígono 2 (excluida) hasta el punto «B» (x = 208.476,59 y = 4.208.578,48) donde gira a la derecha y lo abandona para seguir por el lindero que separa las parcelas 00042 y 00044 del polígono 2, hasta el punto «C» (x = 208.562,26 y = 4.208.590,78). Continuando hasta el punto «D» (x = 208.712,91 y = 4.208.539,70) en el lindero oeste de la parcela 00052 (incluida), del polígono 2, donde quiebra para bordearla, adosándose siempre en su lado noreste, hasta el vértice noreste de la parcela 00053 (incluida), del polígono 2, por cuyo borde este avanza hasta su encuentro

con la parcela 00054 (incluida), del polígono 2. Continúa por el lindero noreste de ésta, hasta el punto «E» ( $x = 208.917,65$  y  $y = 4.208.303,99$ ) del camino (polígono 2 parcela 09014) que recorre por su lado interior hasta el punto «F» ( $x = 208.875,59$  y  $y = 4.208.225,15$ ) en la bifurcación. Sigue según el sentido de avance por el lado interior del camino de la izquierda (polígono 2, parcela 09017) excluyéndolo hasta encontrarse en «G» ( $x = 208.862,92$  y  $y = 4.208.158,61$ ) extremo inferior sur de la parcela 00061 (incluida) del polígono 2, donde gira para adosarse al lindero sur de las parcelas 00061 y 00060 del polígono 2, incluidas, cruzando el camino 09014 en el punto «H» ( $x = 208.723,18$  y  $y = 4.208.173,79$ ). Continúa por los lindero sur de la parcela 00056 (incluida) hasta el punto «I» ( $x = 208.659,22$ , y  $y = 4.208.173,66$ ), avanza por el lindero oeste de la parcela 00056 (incluida), del polígono 2, hasta el origen del camino de acceso al Castillo (polígono 2, parcela 09016, incluida), desde donde va a encontrarse con el punto de partida de la delimitación el punto «A», adosándose a los linderos de las parcelas 00035, 00034, 00038 y 00036 (incluidas todas) por este orden. La representación gráfica de dichos puntos viene reflejada en el inventario patrimonial.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

Polígono 2:

Parcela 00034, afectada totalmente.

Parcela 00035 (a y b), afectada totalmente.

Parcela 00036, afectada totalmente.

Parcela 00037, afectada totalmente.

Parcela 00038, afectada totalmente.

Parcela 00039, afectada totalmente.

Parcela 00040, afectada parcialmente.

Parcela 00041 (la b y la d afectadas parcialmente, y la a y la c, afectadas totalmente).

Parcela 00044, afectada parcialmente.

Parcela 00052, afectada totalmente.

Parcela 00053, afectada totalmente.

Parcela 00054, afectada totalmente.

Parcela 00055, afectada totalmente.

Parcela 00056 (a y b), afectada totalmente.

Parcela 00060 (a y b) afectada totalmente.

Parcela 00061, afectada totalmente.

Parcela 00084, afectada parcialmente.

Los caminos identificados con las parcelas catastrales: 09014 y 09016, afectadas parcialmente.

Artículo 39. Protección integral y ambiental.

39.1. Protección integral.

En estos edificios sólo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento o mejora, sin que puedan modificarse las fachadas exteriores, aspecto exterior, tipología, estructura interior de la edificación, etc.

Las obras autorizadas se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

Se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en relación con estos edificios, de los que el Castillo constituye B.I.C. estando en fase de declaración la Iglesia Parroquial.

Todas las actuaciones en los inmuebles protegidos estarán reguladas por el Capítulo III del Título III, en los artículos 33 y siguientes, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), publicada en el BOJA núm. 248, de 19 de diciembre de 2007.

39.2. Protección ambiental.

En los edificios sometidos a protección ambiental se podrán realizar obras de rehabilitación y de nueva edificación sólo si se conserva la fachada, los elementos constructivos fundamentales y se mantienen las características tipológicas y el volumen de la edificación existente. En cualquier proyecto que se redacte para actuar sobre edificios o elementos sometidos a protección ambiental se especificará la adecuación de la actuación proyectada al ambiente preexistente, en base al respeto a los valores de la edificación o elemento objeto de protección y de los criterios que definen dicha protección.

Artículo 40. Modificación en el conjunto de edificios protegidos.

40.1. Actuaciones junto a conjuntos o elementos protegidos.

La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto o inmediatez de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará como un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Cualquier proyecto que se presente a obtención de licencia en un conjunto protegido o en la inmediatez de un edificio protegido, deberá contener los alzados de los edificios colindantes y su relación con el bien protegido y justificará adecuadamente la integración de la actuación proyectada en el entorno circundante. Todo ello con carácter adicional a las exigencias que conllevara la propia declaración del Bien como elemento protegido.

40.2. Modificación y/o ampliación de los elementos protegidos.

La iniciación de cualquier expediente de declaración de elementos o edificios protegidos tendrá como efecto inmediato la incorporación del bien declarado en la relación del Artículo 38, operándose a partir del inicio del expediente las prescripciones de salvaguarda incluidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 41. Construcciones inmediatas a edificios protegidos.

- Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas edificaciones protegidas que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes o inmediatos, de forma que se justifique la actuación.

- Se consideraran «construcciones inmediatas a edificaciones protegidas» en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m a partir de la edificación protegida. Todo ello con independencia del perímetro que resultara de aplicación por la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Protección de los elementos declarados y que serán efectivos a los efectos del apartado anterior y conforme a la normativa que contengan, que se incorpora íntegramente a las presentes Ordenanzas. Se traman en el Plano número 4 las fachadas de las parcelas afectadas por este artículo.

- También las construcciones no inmediatas a las edificaciones protegidas pero que pudieran alterar la relación de los edificios protegidos con su entorno –como pudiera ser la modificación de las perspectivas visuales tradicionales– tendrán que adecuar su ordenación subordinándose a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición de volúmenes, fachadas y medianeras, tratamiento de cubiertas y relación de composición entre sus elementos y respecto del edificio protegido. En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos afectados, de forma que se justifique la actuación.

También las construcciones no inmediatas a las edificaciones protegidas pero que pudieran alterar la relación de los edificios protegidos con su entorno –como pudiera ser la modificación de las perspectivas visuales tradicionales– tendrán que adecuar su ordenación subordinándose a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición de volúmenes, fachadas y medianeras, tratamiento de cubiertas y relación de composición entre sus elementos y respecto del edificio protegido. En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos afectados, de forma que se justifique la actuación.

También las construcciones no inmediatas a las edificaciones protegidas pero que pudieran alterar la relación de los edificios protegidos con su entorno –como pudiera ser la modificación de las perspectivas visuales tradicionales– tendrán que adecuar su ordenación subordinándose a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición de volúmenes, fachadas y medianeras, tratamiento de cubiertas y relación de composición entre sus elementos y respecto del edificio protegido. En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos afectados, de forma que se justifique la actuación.

### CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR

#### Artículo 42. Definición.

El suelo de uso residencial en tipología de Edificación Tradicional Popular queda dentro del perímetro urbano, según se señala en el Plano número 2 «De Zonificación» del documento de Ordenación.

#### Artículo 43. Unidad de Actuación Edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

El presente documento reconoce como edificables las superficies de terrenos fraccionados por el actual parcelario. No hay por lo tanto parcela alguna existente no edificable.

En los casos de segregaciones de parcelas deberán cumplirse, además de las condiciones establecidas en la Norma 11 de las NN.SS.PP. las siguientes:

- Longitud mínima de fachada 6 metros.
  - Superficie mínima 70 m<sup>2</sup>.
- teniendo en cuenta que no se podrá generar nuevo viario.

En los casos de agregaciones de parcelas se estará en los dispuesto en la Norma 10 de las NN.SS.PP. Además de ello no podrá alcanzarse un frente de fachada superior a 16 m.

#### Artículo 44. Edificabilidad.

El aprovechamiento urbanístico máximo establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, se fija en 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Adecantamiento, Modernización, Redistribución, etc. que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

La superficie construida en semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

#### Artículo 45. Número de plantas.

El número máximo de plantas será de 2 plantas, y una altura de 7,00 m desde la rasante sobre el acerado en el punto medio de la fachada hasta la cara superior de último forjado. Sobre él puede sobresalir (en su caso) el antepecho de la cubierta con altura de 1 m. Cualquier altura superior a estos 7,00 m para las 2 plantas establecidas como máximas, deberá justificarse en función de la altura de cornisa de las casas contiguas, para lo cual deberá presentarse un estudio gráfico del tramo de calle próximo donde se incluye la casa.

- Por encima de ésta altura se permite el castillete de acceso de escalera que deberá situarse como mínimo en segunda crujía.

- Se autoriza la construcción de semisótano para uso de almacén o garaje siempre que no sobresalga más de 1 m sobre la rasante en cada punto del terreno en contacto con la edificación.

- En la planta de azotea se permite la construcción de un cuarto para trastero o lavadero con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>. Se procurará adosar al castillete y no se colocará en primera crujía. La cubrición del trastero y castillete se realizará con teja.

#### Artículo 46. Altura de la edificación.

- La altura de la planta baja oscilará entre un mínimo de 2,60 mts.1 y un máximo de 3,40 m. Una altura mayor de Planta Baja sólo será posible si se justifica en función de las casas colindantes, para lo cual se presentará estudio gráfico del tramo de fachada de calle (5 casas) en el que se incluye la edificación solicitada.

- La altura en planta alta oscilará entre un mínimo de 2,60 m y un máximo de 3 metros.

- Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibido la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos no protegidos.

#### Artículo 47. Ocupación máxima de parcela.

- La ocupación máxima en cada parcela podrá ser de hasta el 100%, siempre que se cumplan las Normas higiénicas mínimas para patios, en el caso de edificaciones unifamiliares, y del 80% en caso de plurifamiliares.

- Todas las habitaciones tendrán primeras luces. En aseos y cuartos de baño se puede utilizar la ventilación forzada, según la Ordenanza 14 del Reglamento de viviendas de P.O. (chimenea de ventilación).

#### Artículo 48. Alineaciones.

Preceptivamente las fachadas de las edificaciones seguirán la alineación de la calle en toda la altura de la edificación, no admitiéndose retranqueos en planta ni en altura.

#### Artículo 49. Salientes y vuelos.

- En calles de ancho menor de 5 metros no se consentirá saliente alguno, salvo el alero del tejado y los balcones abiertos que no excedan de 0,20 metros de saliente, ni supere de longitud los 0,50 metros a ambos lados de las líneas exteriores del hueco por el cual es accesible.

- El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada, en cualquier punto no podrá exceder del 7% (siete por ciento) del ancho del vial, siendo el máximo 0,60.

- No podrán construirse cuerpos volados cerrados.

- La suma acumulada de huecos de fachada no superará el 50% (cincuenta por ciento) de la longitud de la fachada.

- La distancia de salientes a los extremos de la fachada será igual o mayor a 0,60 m. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3 m.

#### Artículo 50. Cerramientos.

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será como mínimo de un pie (25 cm), tanto en fachada principal, fachada a patios o cerramientos posteriores. En medianeras el mínimo serán de 15 cm.

#### Artículo 51. Condiciones de estética y composición urbana.

- La composición de fachadas, huecos y volúmenes así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. La composición de fachada será simétrica, salvo situaciones de excepcionalidad que deberán autorizarse previamente por el Ayuntamiento.

- En cuanto a los huecos, se dispondrán teniendo en cuenta las proporciones habituales y tendrán disposición vertical y alargada. Su dimensión será, como ocurre en la edificación tradicional, ligeramente mayor que la necesaria por exigencias de luz y ventilación. Podrán resaltarse con formas, recercados o adornos similares a los empleados por la edificación tradicional.

- En la composición de la fachada predominará el macizo sobre el hueco, siguiendo el modelo de la edificación tradicional. En ese mismo sentido se enfatizará el eje de simetría o la entrada a la edificación.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. No se permite revestir las fachadas con aplacados de azulejos, ni elementos cerámicos vidriados, o con terrazos o piedras artificiales. Tampoco se permitirá la terminación en ladrillo visto ni los revestimientos con piedra natural pulimentada.

Podrán utilizarse ladrillos vistos o elementos cerámicos vidriados en forma puntual, para fines decorativos y de manera similar al uso tradicional. No se autorizan antepechos de fábrica en los balcones.

- Para los zócalos se empleará revoco de mortero o piedra natural no pulimentada, preferentemente el granito abujardado o simplemente serrado.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco al menos en un 80%, y el resto en colores claros, no permitiéndose el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto del cerramiento exterior.

- La carpintería exterior se realizará preferentemente con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado, etc. Si es metálica no podrá ser de aluminio anodizado, pudiendo ser pintada o lacada, en la gama de colores habituales de la zona. También se admite la carpintería exterior en perfiles de PVC, siempre terminada en la gama de colores de uso tradicional en la zona.

- Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica al menos en sus dos primeras crujías, pudiendo ser el resto de azotea soladas de ladrillo o baldosa cerámica. Excepcionalmente y por razones de composición arquitectónica o en función de la solución existente en las edificaciones colindantes podrá admitirse una mayor extensión de la azotea solada. Las azoteas planas se dotarán de pretil, al que se aplicarán las normas señaladas anteriormente para el cerramiento.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa, así como el empleo de teja en el apretlado de la cubierta.

- Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones señaladas por las presentes normas, no autorizándose retranqueos ni parciales ni totales de la fachada.

- No se autorizarán balcones que presenten elementos de fábrica, ni en el frente ni en los laterales. Tampoco balcones corridos. A tal efecto, la longitud máxima acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a los 2/3 de la longitud de fachada, ni cada uno separadamente podrá superar los 2,50 m de longitud.

- La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, estén en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.

#### Artículo 52. Regulación de usos.

- Uso Dominante:

Vivienda en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

- Usos Compatibles:

Industrial en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría

Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> categoría.

Oficinas en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Relación en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Educativo.

Religioso.

Sanitario en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Deportivo en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Protección en edificio exclusivo.

#### Artículo 53. Renovación con repetición tipológica.

Con independencia de lo indicado en los Artículos precedentes se admitirá la renovación de edificaciones manteniendo las características de la edificación preexistente, en todos y cada uno de sus aspectos.

### CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

#### Artículo 54. Definición.

El suelo de uso residencial en tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada queda dentro del perímetro urbano, según se señala en el Plano número 2 de Ordenación.

#### Artículo 55. Unidad de actuación edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, definida por la parcelación correspondiente al instrumento de Ordenación prescrito en las presentes Normas.

En todo caso deberán cumplirse, además de las condiciones establecidas en la Norma 11 de las NN.SS.PP. las siguientes:

- Longitud mínima de fachada 6 metros.

- Superficie mínima 70 m<sup>2</sup>.

En los casos de agregaciones de parcelas se estará en los dispuesto en la Norma 10 de las NN.SS.PP. Además de ello no podrá alcanzarse un frente de fachada superior a 18 m.

#### Artículo 56. Edificabilidad.

El aprovechamiento urbanístico máximo establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, se fija en 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La superficie construida en semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

#### Artículo 57. Número de plantas.

- El número máximo de plantas será de 2 plantas, y una altura de 6,60 m desde la rasante sobre el acerado en el punto medio de la fachada hasta la cara superior de último forjado. Sobre él puede sobresalir (en su caso) el antepecho de la cubierta con altura de 1 m.

- Por encima de ésta altura se permite el castillete de acceso de escalera que deberá situarse como mínimo en segunda crujía.

- Se autoriza la construcción de semisótano para uso de almacén o garaje siempre que no sobresalga más de 1 m sobre la rasante en cada punto del terreno en contacto con la edificación.

- En la planta de azotea se permite la construcción de un cuarto para trastero o lavadero con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>. Se procurará adosar al castillete y no se colocará en primera crujía.

#### Artículo 58. Altura de la edificación.

- La altura de la planta baja oscilará entre un mínimo de 2,60 m y un máximo de 3,40 m.

- La altura en planta alta oscilará entre un mínimo de 2,60 m y un máximo de 3 metros.

- Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibido la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos no protegidos.

#### Artículo 59. Ocupación máxima de parcela.

- La ocupación máxima en cada parcela podrá ser de hasta el 100%, siempre que se cumplan las Normas higiénicas mínimas para patios.

- Todas las habitaciones tendrán primeras luces. En aseos y cuartos de baño se puede utilizar la ventilación forzada, según la Ordenanza 14 del Reglamento de viviendas de P.O. (chimenea de ventilación).

#### Artículo 60. Alineaciones.

En la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada 1, preceptivamente las fachadas de las edificaciones seguirán la alineación de la calle en toda la altura de la edificación, no admitiéndose retranqueos en planta ni en altura.

Por el contrario en la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada 2, las edificaciones se retranquearán 3 metros respecto de la alineación de fachada, que vendrá marcada por un cerramiento de fábrica hasta 1 m de altura, pudiendo elevarse esta altura hasta un máximo de 2,10 m con elementos transparentes o vegetales.

#### Artículo 61. Salientes y vuelos.

- El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada, en cualquier punto no podrá exceder del 7% (siete por ciento) del ancho del vial, siendo el máximo 0,70.

- La distancia de salientes a los extremos de la fachada será igual o mayor a 0,60 m. Su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3 m.

#### Artículo 62. Cerramientos.

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será como mínimo de un pie (25 cm), tanto en fachada principal, fachada a patios o cerramientos posteriores. En medianeras el mínimo serán de 15 cm.

#### Artículo 63. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación general lo preceptuado para la zona de vivienda tradicional, con las siguientes particularizaciones.

La composición de fachadas, huecos y volúmenes así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesario el sobredimensionamiento de los huecos ni la composición prioritariamente simétrica de las fachadas, excepto donde pudiera corresponder por exigencias de conservación ambiental debidas a la cercanía al conjunto edificatorio tradicional.

No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. No se permite revestir las fachadas con aplacados de gres, azulejos, ni elementos cerámicos vidriados, terrazos o piedras artificiales. Tampoco se permite el empleo de la piedra natural pulimentada, ni la terminación en ladrillo visto, salvo de forma puntual como adorno.

No se autorizan antepechos de fábrica en los balcones, salvo excepcionalmente y por razones de composición, y nunca en el caso de conservación ambiental. No se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados, manteniéndose siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco al menos en un 80%, y el resto en colores claros, no permitiéndose el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto del cerramiento exterior.

La carpintería exterior se podrá realizar de aluminio anodizado en color bronce.

- Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones, especialmente en planta baja cuando la misma se destine a uso comercial. Para ello, deberá solicitarse previamente al Ayuntamiento y justificarse adecuadamente, mediante la documentación escrita y gráfica correspondiente a la fachada y al conjunto inmediato, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona. Esta posibilidad de retranqueo

no será posible en las zonas en que, por su proximidad a la edificación tradicional es de aplicación la conservación ambiental.

- Las cubiertas serán de teja cerámica o de azotea soladas de ladrillo. En este caso estarán dotadas de pretil de fábrica, al que se aplicarán las prescripciones correspondientes al cerramiento de fachada.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa.

#### Artículo 64. Regulación de usos.

- Uso Dominante:

Vivienda en 1.<sup>a</sup> categoría.

- Usos Compatibles:

Industrial en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría

Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> categoría.

Oficinas en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Relación en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Educativo.

Religioso.

Sanitario en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Deportivo en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Protección en edificio exclusivo.

### CAPÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

#### Artículo 65. Definición.

El suelo de uso residencial en tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada queda dentro del perímetro urbano, según se señala en el Plano número 2 de Ordenación.

#### Artículo 66. Unidad de actuación edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, definida en el desarrollo del proceso de parcelación mediante el instrumento de planeamiento indicado en las presentes NN.SS.

En todo caso deberá cumplirse:

- Longitud mínima de fachada: 16 metros.

- Longitud máxima de fachada: 32 metros.

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima: 1.200 m<sup>2</sup>.

En los casos de agregaciones de parcelas se limita esta a un máximo de tres, actuándose unitariamente sobre la parcela resultante.

#### Artículo 67. Edificabilidad.

El aprovechamiento urbanístico máximo establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, se fija en 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La superficie construida en semisótanos, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

#### Artículo 68. Número de plantas.

- El número máximo de plantas será de 2 plantas, y una altura de 6,60 m desde la rasante sobre el acerado en el punto medio de la fachada hasta la cara superior de último forjado. Sobre él puede sobresalir (en su caso) el antepecho de la cubierta con altura de 1 m.

- Por encima de ésta altura se permite el castillete de acceso de escalera que deberá situarse como mínimo en se-

gunda crujía, y otras dependencias hasta un máximo de 20 m<sup>2</sup>. También se autorizan los miradores y belvederes.

- Se autoriza la construcción de semisótano para uso de almacén o garaje siempre que no sobresalga más de 1 m sobre la rasante en cada punto del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 69. Altura de la edificación.

- La altura de la planta baja oscilará entre un mínimo de 2,60 m y un máximo de 3,40 m.

- La altura en planta alta oscilará entre un mínimo de 2,60 m y un máximo de 3 metros.

- Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratadas como fachadas, quedando prohibida la impermeabilización de las mismas con materiales bituminosos no protegidos.

Artículo 70. Ocupación máxima de parcela.

- La edificación se retranqueará al viario un mínimo de 3 m. y a los linderos laterales y posterior 2,50 m.

- La ocupación máxima en cada parcela podrá ser de hasta el 60%, siempre que se cumplan las Normas relativas a los retranqueos.

- Todas las habitaciones tendrán primeras luces. En aseos y cuartos de baño se puede utilizar la ventilación forzada, según la Ordenanza 14 del Reglamento de viviendas de P.O. (chimenea de ventilación).

Artículo 71. Alineaciones.

Preceptivamente se construirán cerramientos a las fachadas que seguirán la alineación de la calle. La altura máxima será de 1,80 m. Se admiten igualmente los cerramientos al resto de linderos.

Artículo 72. Salientes y vuelos.

Las distancias de retranqueos se entienden medidas desde los bordes exteriores de los vuelos.

Artículo 73. Cerramientos.

El espesor mínimo de los cerramientos de los edificios destinados a viviendas será como mínimo de un pié (25 cm), tanto en fachada principal, fachada a patios o cerramientos posteriores. En medianeras el mínimo será de 15 cm.

Artículo 74. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación general lo preceptuado para la zona de vivienda adosada, con las siguientes particularizaciones.

- La composición de fachadas y huecos así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesario el sobredimensionamiento de los huecos ni la composición prioritariamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional.

- Se autorizan antepechos de fábrica en los balcones, pero no se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados, manteniéndose siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.

- Las alineaciones podrán adaptarse por razones de composición. Para ello, deberá solicitarse previamente al Ayuntamiento y justificarse adecuadamente, mediante la documentación escrita y gráfica correspondiente a la edificación y al conjunto inmediato, que la solución adoptada no perjudica el carácter de la zona.

- Las cubiertas serán de teja cerámica, admitiéndose la coexistencia con azoteas soladas de ladrillo o baldosa cerámica.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa.

Artículo 75. Regulación de usos.

- Uso Dominante:

Vivienda en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

- Usos Compatibles:

Industrial en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría

Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> categoría.

Oficinas en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Relación en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Educativo.

Religioso.

Sanitario en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Deportivo en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Protección en edificio exclusivo.

## CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

Artículo 76. Definición.

Con esta ordenanza se pretende garantizar la imagen del área residencial comprendida en la UA3. La edificación resultante de la ordenanza será una edificación aislada rodeada de jardín y las calles quedarán configuradas por los cerramientos de las parcelas que garantizarán una cierta uniformidad, y su zona ajardinada inmediata delante de las fachadas de las casas, que garantizará igualmente el ambiente vegetal variado.

Artículo 77. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcela mínima edificable.

La existente en la zona y grafiada en los planos.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

3. Alineaciones.

- Alineación a víal:

Se establece una alineación obligatoria para la edificación a 8 m de la línea de fachada. Esta alineación se mantendrá al menos en los 3 metros inmediatos al borde en donde la edificación se adosa a la contigua, pudiendo después producirse mayores retranqueos.

- Alineaciones interiores:

Se retranqueará la edificación al menos 3 m del lindero lateral opuesto al que se produce el adoso.

- Alineación del fondo:

Cualquier edificación se retranqueará al menos 3 m del lindero del fondo de la parcela.

Se señalan en el plano de la documentación gráfica los linderos a los que se han de adosar las edificaciones.

4. Ocupación máxima.

Será la resultante de la aplicación del resto de parámetros, estableciéndose un máximo de 0,8 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s (80%)

5. Altura y núm. de plantas.

Máxima dos plantas, 7 m (Baja y Primera). Cualquier edificación por encima de la cubierta de la planta primera solo será la necesaria para accesos a azotea si la hubiera.

## 6. Condiciones de composición.

- Cerramiento a fachada: Será necesariamente opaco hasta 1,5 m de altura y si existe a partir de esta altura diáfano, reja o celosía y vegetación.

- Cerramientos a parcelas contiguas: Tendrá una altura máxima de 2,00 m, pudiendo ser opacos en su totalidad.

- La composición, color y materiales de terminación de la edificación de las viviendas será libre.

## 7. Regulación de usos.

- Uso Dominante:

Vivienda en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

- Usos Compatibles:

Industrial en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> categoría.

Oficinas en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Relación en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Educativo.

Religioso.

Sanitario en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Deportivo en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Protección en edificio exclusivo.

Artículo 78. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación general lo preceptuado para la zona de vivienda adosada, con las siguientes particularizaciones.

- La composición de fachadas y huecos así como los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesario el sobredimensionamiento de los huecos y la composición será necesariamente simétrica en las fachadas recayentes al exterior, de forma que ambas viviendas resulten simétricas respecto del eje constituido por la medianería.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional.

Se autorizan antepechos de fábrica en los balcones, pero no se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados, manteniéndose siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas y cornisas dentro del conjunto de los cerramientos exteriores: fachada frontal, laterales y trasera.

- Las alineaciones podrán adaptarse por razones de composición. Para ello, deberá solicitarse previamente al Ayuntamiento y justificarse adecuadamente, mediante la documentación escrita y gráfica correspondiente a la edificación y al conjunto inmediato, que la solución adoptada no perjudica el carácter de la zona.

- Las cubiertas serán de teja cerámica, admitiéndose la coexistencia con azoteas soladas de ladrillo o baldosa cerámica.

Se prohíben terminantemente las cubiertas de fibrocemento o chapa.

## CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

## Artículo 79. Definición.

El suelo de tolerancia industrial queda incluido dentro del perímetro urbano según señala el plano número 2 de ordenación.

## Artículo 80. Condiciones de ordenación y edificación.

## 1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.

- Fachada mínima al vial principal 12 m para industria y usos compatibles y 6 m. para vivienda.

## 2. Edificabilidad neta máxima.

1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para industria y usos compatibles y 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para vivienda.

## 3. Alineaciones.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario de constituido por la Ctra. a las Minas de Cala de 5 m.

## 4. Separación a linderos privados.

La separación mínima a linderos privados será de 2 m.

## 5. Ocupación máxima de parcela.

Será la resultante de los puntos anteriores.

## 6. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable medida hasta el arranque de la cubierta será de 7 m.

## 7. Número de plantas.

El número máximo de plantas será 2.

## 8. Altura libre de plantas.

- Para usos industriales la altura libre mínima será de 3,50 m.

- Para usos compatibles y vivienda 2,60 m.

## 9. Condiciones de composición.

La edificación que presenta fachada a la Carretera de las Minas de Cala, considerando que constituyen la «fachada de la población» deberán configurar un tramo singular, cuidando el diseño y los materiales empleados, el tratamiento de los volúmenes, fachadas y jardinería de los espacios libres resultantes.

No podrán utilizarse para las cubiertas ni el fibrocemento ni la chapa galvanizada, pero sí la lacada.

## 10. Regulación de usos.

- Usos dominantes:

Vivienda en 1.<sup>a</sup> categoría.

Industria en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría con medidas correctoras que la reduzcan a 2.<sup>a</sup> categoría.

- Usos compatibles:

Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Relación en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Religioso.

Deportivo en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Protección en edificio exclusivo.

Artículo 81. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Las fachadas serán

enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de chapas para el cerramiento. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

No se permitirá el empleo de chapa, ni siquiera lacada, para los faldones de la cubierta.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.

- No se admite ningún retranqueo, ni parcial ni total, de las alineaciones.

- A las soluciones de cubierta serán de aplicación las ordenanzas previstas para las edificaciones adosadas.

## CAPÍTULO 8. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE INDUSTRIA

### Artículo 82. Definición.

El suelo de uso industrial queda incluido dentro del perímetro urbano según señala en el plano número 2 de ordenación.

### Artículo 83. Condiciones de ordenación y edificación.

#### 1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima al vial principal 10 m.
- 2. Edificabilidad neta máxima.  
1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- 3. Alineaciones.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario de 3 m. Sobre esta limitación prevalecerán las condiciones de separación al vial impuestas por la Ley de Carreteras.

#### 4. Separación a linderos privados.

En parcelas de superficie superior a 800 m<sup>2</sup> y fachada continua superior a 20 m. la separación mínima a linderos privados será de 3 m.

En las parcelas de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup> la edificación podrá adosarse a los linderos laterales. Si se dispusieran retranqueos, la separación mínima será de 3 m.

#### 5. Ocupación máxima de parcela.

La resultante de los puntos anteriores.

#### 6. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable medida hasta el arranque de la cubierta será de 8 m.

#### 7. Número de plantas.

El número máximo de plantas será 2.

#### 8. Altura libre de plantas.

- Para usos industriales la altura libre mínima será de 3,50 m.

- Para usos compatibles 2,50 m.

#### 9. Condiciones de composición.

Las que presenten fachada a la carretera, dada su singularidad, teniendo en cuenta su componente publicitario o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y jardinería de los espacios libres frontales.

No podrán utilizarse para cubiertas el fibrocemento ni la chapa galvanizada, pero sí lacada.

#### 10. Regulación de usos.

- Usos dominantes:

Industrias en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

- Usos compatibles:

Vivienda complementaria de la actividad.

Aparcamiento, garaje y servicio del automóvil en 2.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> categoría.

Oficinas en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Relación en 2.<sup>a</sup> categoría.

Protección.

Artículo 84. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de chapas para el cerramiento. Se permite revestir las fachadas con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

Se autoriza el empleo de chapa para los faldones de la cubierta, con las mismas características que la empleada para dicha cubierta.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.

- No se admite ningún retranqueo, ni parcial ni total de las alineaciones.

- Las cubiertas no podrán ser de fibrocemento ni de chapa, admitiéndose únicamente la lacada en color rojo u ocre.

Se prohíben únicamente las cubiertas de elementos reflectantes.

## CAPÍTULO 9. NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS

### Artículo 85. Obtención de suelo para sistemas.

Los suelos destinados a sistemas serán de cesión obligatoria, incorporándose al uso y dominio público por cesión voluntaria de su titular, compra directa o expropiación, pudiendo en este último supuesto la Administración repercutir en su caso el importe de la misma mediante contribuciones especiales.

En los Planes Parciales que desarrollen las NN.SS. los suelos destinados a sistemas, serán de cesión gratuita, tal y como se establece el art. 20 RDL 1/92, de 26 de junio, y 46 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 86. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas permitiéndose el empleo elementos cerámicos vidriados o del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera

tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.

- Se podrá admitir algún retranqueo parcial de las alineaciones, exigido por la funcionalidad de la edificación y que tendrá un reflejo en las soluciones de composición.

- La soluciones de cubierta serán las previstas para la edificación, aunque en casos excepcionales y por exigencias de luces de cierta importancia podrá admitirse el uso de chapa lacada en color rojo u ocre.

#### CAPÍTULO 10. NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES «PARQUE Y JARDÍN»

##### Artículo 87. Definición.

El suelo para jardines y parque urbano se encuentra definido en el plano número 2 de ordenación. Se complementa por los suelos destinados a uso de zona verde en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de estas NN.SS. en suelo apto para urbanizar.

##### Artículo 88. Condiciones de uso.

Las superficies delimitadas para jardines y parques admitirán los siguientes usos:

- jardines públicos
- juegos infantiles
- instalaciones provisionales de ferias, mercadillos, cines de verano y cualquier otro compatible con su carácter.

A tales fines, se estudiará la jardinería utilizando especies arbóreas y arbustivas propias de la zona, que no supongan un mantenimiento costoso.

#### CAPÍTULO 11. NORMAS ESPECÍFICAS DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES «CEMENTERIO»

##### Artículo 89. Definición.

Comprende este uso los terrenos e instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres. El uso a tal fin se encuentra definido en el plano número 2 de ordenación.

##### Artículo 90. Condiciones de uso.

Deberá cumplir las ordenanzas municipales vigentes sobre este uso, así como cualquier otra normativa legal de aplicación.

Cualquier instalación aneja al centro de uso sanitario o religioso deberá ser exclusiva para la actividad a la que se refiere el Art. anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.

Las obras y urbanización necesarias para su funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso de obra.

Artículo 91. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. Se procurará una composición absolutamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de chapas para el cerramiento. Se permite el empleo puntual de elementos cerámicos vidriados para revestir las fachadas o el empleo del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose sólo puntualmente colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores

- Se admiten retranqueos, parciales o total, de las alineaciones.

- Las cubiertas no podrán ser de fibrocemento ni de chapa, admitiéndose únicamente la cubierta tradicional, bien inclinada con teja bien plana, embaldosada con ladrillo o plaqueta cerámica.

#### CAPÍTULO 12. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO «DOCENTE»

##### Artículo 92. Definición.

El suelo para uso educativo, se encuentra definido en el plano número 2 de Ordenación.

##### Artículo 93. Número de plantas.

El número máximo de plantas en edificaciones de nueva planta será de dos, con una altura máxima de 7 metros hasta la cornisa.

Por encima de esta altura solo se permitirán desembarcos de escalera y depósitos de agua y los faldones de cubierta nueva superarán los 30 grados de pendiente.

Artículo 94. Condiciones de estética y composición arquitectónica.

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general para la edificación de tipo adosado en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose en los zócalos, mochetas y fachadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas el uso de azulejo serigrafiado, baldosas de terrazo o cualquier otro elemento disonante con la construcción tradicional del pueblo, como aplacados de piedra artificial o piedra natural pulimentada, etc. Tampoco se admite el uso de ladrillo visto en el zócalo.

- Se permitirá el empleo de elementos cerámicos vidriados o del ladrillo visto de forma puntual como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose para el resto colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar zócalos, impostas, cornisas, etc. dentro del conjunto de la fachada.

- Se podrá admitir algún retranqueo puntual de las alineaciones, exigido por la funcionalidad de la edificación y que tendrá su reflejo en las soluciones de composición.

- Las soluciones de cubierta serán las previstas para la edificación, aunque en casos excepcionales y por exigencias de luces de cierta importancia podrá admitirse el uso de chapa lacada en color rojo u ocre.

Artículo 95. Condiciones de uso.

Los proyectos de edificación y equipamiento de las Escuelas deberán cumplir con las Normas Específicas establecidas por la Administración competente.

### CAPÍTULO 13. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO «SOCIAL»

Artículo 96. Definición.

El suelo para el Equipamiento Social se encuentra definido en el Plano número 2 de Ordenación. Las superficies delimitadas para Equipamiento Social admitirán los siguientes usos:

- Recreativo.
- Cultural.
- Administrativo.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Religioso.

Artículo 97. Número de plantas.

El número máximo de plantas en edificaciones de nueva planta será de dos, con una altura máxima de 7 metros hasta la cornisa.

Por encima de esta altura sólo se permitirán desembarcos de escalera y depósitos de agua, y los faldones de cubierta nueva superarán los 30 grados de pendiente.

Artículo 98. Condiciones arquitectónicas.

Será de aplicación lo preceptuado en las presentes Ordenanzas para el uso «Sistemas» (artículo 86).

En los zócalos, mochetas y fachadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas no se autoriza el uso de azulejo serigrafiado, baldosas de terrazo o cualquier otro elemento disonante con la construcción tradicional del pueblo, como aplacados.

Las cubiertas inclinadas de las edificaciones de nueva planta o restauradas deberán ser de teja.

El color general de la edificación será el blanco.

Artículo 99. Alineaciones.

El edificio ajustará siempre que sea compatible con lo anterior, a las alineaciones marcadas en los planos de Ordenación.

Artículo 100. Condiciones de uso.

Los proyectos de edificación de estas unidades deberán cumplir con las normas específicas establecidas por la Administración competente.

### CAPÍTULO 14. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE EQUIPO COMUNITARIO «DEPORTIVO»

Artículo 101. Definición.

El suelo para el Equipamiento Deportivo se encuentra definido en el Plano número 2 de Ordenación.

Artículo 102. Condiciones de estética y composición urbana.

Será de aplicación lo preceptuado con carácter general en las presentes ordenanzas, con las siguientes particularizaciones.

- Los materiales y sistema de construcción, en general, seguirán el carácter de la zona. No será necesaria una composición absolutamente simétrica de las fachadas.

- No se autorizarán materiales que por su calidad, textura o color alteren en ambiente general. Las fachadas serán enfoscadas, no permitiéndose el empleo de bloques vistos ni de aplacados de gres, azulejo, terrazo, piedra artificial o piedra natural pulimentada. Se permite revestir las fachadas puntualmente con elementos cerámicos vidriados o el empleo del ladrillo visto, también de forma puntual, como adorno a la manera tradicional, así como el empleo de zócalos con las mismas características previstas para la edificación de viviendas.

- En los elementos exteriores de la edificación predominará el color blanco, empleándose sólo puntualmente colores claros. No se permite el empleo de colores que destaquen excesivamente por su tonalidad o contraste, excepto en cerrajería, carpintería u otros elementos de escasa superficie que no dan lugar a efectos detonantes. El color se empleará para acusar elementos, zócalos, impostas, etc. dentro del conjunto de los cerramientos exteriores.

- Se admiten retranqueos, parciales o total, de las alineaciones.

- Las cubiertas no podrán ser de fibrocemento ni de chapa, admitiéndose la cubierta tradicional, bien inclinada con teja bien plana embaldosada con ladrillo o plaqueta cerámica.

Artículo 103. Condiciones de uso.

En el suelo de utilización deportiva no se podrán construir más edificaciones que las necesarias para este uso, es decir, polideportivo abierto o cerrado, gradas para espectadores, vestuarios y los aparcamientos necesarios.

Las edificaciones para el uso deportivo deberán ajustarse a las normas vigentes en esta materia, emanadas por cualquiera de los Organismos competentes.

### CAPÍTULO 15. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN «UNIDADES DE EJECUCIÓN»

Artículo 104. Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una «Unidad de Ejecución» para las que se prevé su desarrollo mediante «Plan Especial», «Estudio de Detalle».

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a «Calificación del Suelo».

Artículo 105. Planeamiento derivado.

Para la iniciativa privada o de oficio por el Excmo. Ayuntamiento, se redactarán sobre las «Unidades de Ejecución», los correspondientes Planes Especiales o Estudios de Detalle, ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan y al contenido de las correspondientes «Fichas de Planeamiento» que se acompañan en el Articulado de la presente Ordenanza.

Artículo 106. Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las «Unidades de Ejecución», ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

Artículo 107. Alineaciones y rasantes.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

Artículo 108. Normas relativas a la parcelación del suelo.

La parcela mínima será aquella que tenga una superficie igual a 70 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada de 6 m.

Artículo 109. Iniciativa de desarrollo.

Para cada unidad de Actuación se indica el sistema de actuación deseable (Compensación), no obstante el Ayuntamiento podrá, justificadamente, acometer las actuaciones por los sistemas de cooperación o expropiación.

Artículo 110. Objetivos de las «Unidades de Actuación».

El Núcleo urbano tiene unas características viarias particulares que podemos resumir en:

Vía única y principal: La Avda. de Andalucía que recorre toda la población con anchura variable, con bordes muy cerrados. Tras ella solo en la zona izquierda se configura una trama urbana en profundidad, con viario de capacidad notable por su anchura y en buenas condiciones. Este viario como se deduce de lo expuesto se conecta poco y mal (estrechamientos) con la Avda. principal y a su vez se cierra en el borde opuesto dejando solo precarias conexiones con el campo circundante.

Con la revisión de las NNSS se pretende mejorar algo la conexión del interior con la Avda. principal y asegurar que se rompa el cerco perimetral, ya muy cerrado, y que las expansiones futuras, no descartables no se produzcan aisladamente del entramado viario actual. Se corrigen también alineaciones indispensables para cambiar la cualificación de algunas calles traseras que serán en el futuro calles más urbanas. Este objetivo general es el que prosiguen las Unidades de Actuación.

En cuanto a zonificación se entiende como la idónea para la colmatación de los vacíos interiores de la del propio núcleo tradicional, para las zonas del borde a completar la de vivienda unifamiliar y adosadas y se establece una ordenanza de edificación aislada en el contacto con un medio natural más adecuado para ocio, vacaciones o forma de vida semiurbana-semirural, para el cual consideramos no existe en la actualidad demanda, pero es previsible en el futuro.

Por último con la limitada zona de viviendas pareadas se pretende un barrio de calidad que establezca una tramitación de las nuevas manzanas, de edificación adosada y de industrial al medio natural.

- U.A. núm. 1:

Afecta a la calle que conduce a la Ermita, en donde se emplazan un centro escolar y un polideportivo.

Se ordena acorde con las iniciativas habidas en la zona, pero tomando las medidas necesarias para asegurar la deseable permeabilidad que haga posible en el futuro la expansión hacia la zona de topografía suave que se extiende tras la calle, fuera del límite del suelo urbano. Para ello se traza un peine viario que desde la calle de la Ermita se dirige hacia el SO. Igualmente se retoca puntualmente la alineación para asegurar la anchura mínima suficiente.

Las tipologías que se eligen para el uso residencial a implantar en la unidad de actuación son:

1.º La Adosada para completar la semimanzana que se ha comenzado a configurar.

2.º La Aislada/Pareada en el resto para adaptar las restantes manzanas a la tipología ya implantada puntualmente, y que es la que se considera más adecuada al crecimiento futuro, en consonancia con el aspecto lúdico-costumbrista: feria, romería, ... que concurre en la zona.

- U.A. núm. 2:

Continúa la anterior y se desarrolla sobre un parcelario en parte edificado para vivienda, en parte libre y finalmente una gran parcela dedicada a industria agrícola. Se abre una calle que, con la proyectada en la unidad 2 asegure la permeabilidad hacia la zona trasera.

La tipología de vivienda elegida es la unifamiliar adosada que parece la idónea para dar a esa zona un marcado carácter urbano.

- U.A. núm. 3:

Esta Unidad de Actuación prevé la modificación del uso industrial de la Segunda Fase del Plan Parcial de iniciativa municipal ubicado junto a la Carretera de Minas de Cala.

Se basa en la premisa de haber suelo suficiente en la primera Fase industrial para las necesidades de la demanda de este tipo de suelo y la magnífica situación topográfica de estos terrenos para consolidar un atractivo suelo residencial.

Para aislarlo de la zona industrial se han eliminado las parcelas de este uso recayentes a la calle de uso residencial, logrando una zona verde que potencia el atractivo del Sector. Por otro lado las futuras viviendas quedan conectadas a la fase residencial del Plan Parcial, y gozan de la inmediatez de los equipamientos deportivo y educativo, así como de la proximidad del social y comercial.

Considerando que el Sector se encuentra ordenado conforme a un Plan Parcial, se deberá modificar el mismo, por otra parte válido en líneas generales para el tipo de construcción que se pretende ya que se contemplaban conjuntamente usos industriales y residenciales. La zonificación para esta Unidad de Actuación es, en zona residencial, la unifamiliar pareada. Este es una vivienda de uso habitual con jardín en zona delantera y trasera. Se podrá admitir el adosado a un lateral de forma pareada, o igualmente la agregación de dos parcelas para construir una vivienda aislada de mayor superficie.

- U.A. núm. 4:

Tiene como objetivo completar la trama urbana en el extremo Este, dando con el viario salida coherente a la Avda. de la Constitución hacia la Avda. de Andalucía.

La semimanzana residencial que existe en el tramo de la Avda. de Andalucía, formando el borde Sur, se completa por otra semimanzana y entre ambas quedará una calleja para entrada de cocheras en las traseras actuales y en las viviendas futuras.

El uso de esta unidad es residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada/pareada/adosada.

Artículo 111. Directrices de las Unidades de Actuación.

- U.A. núm. 1:

Delimitación: Según plano núm. 1 de Ordenación.

Superficie: 13.274 m<sup>2</sup>.

Ordenanza: Vivienda adosada. Arts. 55 a 64.

Vivienda pareada. Art. 119.

Vivienda aislada. Arts. 66 a 75.

Núm. máximo de viviendas: 50.

Aprovechamiento máximo: Según Ordenanza.

Superficie de cesión: 1.150 m<sup>2</sup> (viario).

Uso Global: Residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización por iniciativa municipal.

- U.A. núm. 2:

Delimitación: Según plano núm. 1 de Ordenación.

Superficie: 4.300 m<sup>2</sup>.

Ordenanza: Vivienda Unifamiliar adosada. Arts. 55 a 64.

Núm. máximo de viviendas: 23.

Aprovechamiento máximo: Según Ordenanza.

Superficie de cesión: 780 m<sup>2</sup> (viario).

220 m<sup>2</sup> (zona verde).

Uso Global: Residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- U.A. núm. 3:

Delimitación: Según plano núm. 1 de Ordenación.

Superficie: Superficie según Modificado del Plan Parcial.

Ordenanza: Vivienda unifamiliar pareada/aislada. Art. 119 para pareada y arts. 66 a 75 para aislada.

Núm. máximo de viviendas: 60.

Aprovechamiento máximo: Según Ordenanza.

Superficie de cesión: Se trata de un suelo íntegramente municipal. Según Ley 7/2002, de la LOUA.

Uso Global: Residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

- U.A. núm. 4:

Delimitación: Según plano núm. 1 de Ordenación.

Superficie: 8.025,42 m<sup>2</sup>.

Ordenanza: Vivienda unifamiliar adosada/pareada/aislada. Arts. 55 a 64, 66 a 75, y 119.

Núm. máximo de viviendas: 22.

Aprovechamiento máximo: Según Ordenanza.

Superficie de cesión: 3.385,20 m<sup>2</sup> (viario).

Uso Global: Residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Planeamiento de Desarrollo: La Unidad de Actuación núm. 4 se podrá desarrollar en dos unidades de Ejecución independientes UE-1 y UE-2, mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para cada Unidad.

#### CAPÍTULO 16. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN «ACTUACIONES AISLADAS»

Artículo 112. Definición y objetivos.

Las cinco actuaciones aisladas que se proyectan tienen por finalidad solucionar problemas de viario y obtener equipamiento.

Artículo 113. Planeamiento derivado.

Se podrán redactar Estudios de Detalle de iniciativa municipal para el desarrollo de las unidades. En cualquier caso se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Artículo 114. Delimitación.

Se indica en el plano de Gestión de la documentación gráfica.

Artículo 115. Objetivos de las actuaciones aisladas.

- A.A. núm. 1: Crear mejor acceso desde la Avda. de Andalucía a la Avda. de la Constitución. Para ello se toca la alineación del punto estrecho de la calle existente, para hacerla accesible a los autobuses escolares y otros. La calle así reformada mejorará también la conexión de la reciente urbanización en proceso de edificación actualmente.

- A.A. núm. 2: Se trata de dar una nueva alineación a la C/ Granada desde la Avda. de Andalucía y posibilitar el comienzo de una nueva calle que permita conexiones futuras con la Zona Norte y los caminos existentes.

- A.A. núm. 3: Conectar la C/ Granada, a través de la calle frente a la UA2 y el callejón por el que discurre la infraestructura de saneamiento con la Avda. de Andalucía. Para ello se traza un pequeño tramo de calle en el lugar que ahora ocupa una parcela vacía de vivienda unifamiliar y se remodela el callejón.

- A.A. núm. 4: Crear zona verde en un vacío arbolado que queda incluido en la trama residencial.

Esta nueva zona verde equilibra las dotaciones en el conjunto de la población.

- A.A. núm. 5: Nueva alineación para ensanchar la entrada a C/ Cruz desde la Carretera de la Mina.

Artículo 116. Directrices de las actuaciones aisladas.

- A.A. núm. 1.

Ámbito: Indicado en el plano núm. 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie: 292,30 m<sup>2</sup>.

Sistema de actuación: Expropiación.

Uso: Viario.

Iniciativa: Municipal.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- A.A. núm. 2.

Ámbito: Indicado en el plano núm. 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie: 590,47 m<sup>2</sup>.

Sistema de actuación: Expropiación.

Uso: Viario.

Iniciativa: Municipal.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- A.A. núm. 3.

Ámbito: Indicado en el plano núm. 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie: 922,53 m<sup>2</sup>.

Sistema de actuación: Expropiación.

Uso: Viario/ Residencial.

Iniciativa: Municipal.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- A.A. núm. 4.

Ámbito: Indicado en el plano núm. 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie: 6.466,30 m<sup>2</sup>.

Sistema de actuación: Expropiación.

Uso: Zona verde.

Iniciativa: Municipal.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- A.A. núm. 5.

Ámbito: Indicado en el plano núm. 3 de Gestión de Ordenación.

Superficie: 258,61 m<sup>2</sup>.

Sistema de actuación: Expropiación.

Uso: Viario.

Iniciativa: Municipal.

Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización.

#### TÍTULO 5. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 117. Edificios o instalaciones disconformes con las normas.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaran disconformes con las mismas serán calificados como «Fuera de Ordenación» mientras subsistan. No obstante, podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o instalación existente.

En caso de erradicarse la actividad existente, los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de estas Normas.

El desarrollo del Suelo Urbanizable implicará la adaptación de la edificación existente a las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias.

## CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR UR

### Artículo 118. Objetivos.

Se proyecta un Sector de suelo apto para urbanizar que complete la trama urbana en el extremo Este de la ciudad.

Su forma es casi rectangular y topográficamente se sitúa en una cota elevada con respecto a la Avda. de Andalucía, en la ladera orientada al Sur de una pequeña elevación.

En el Sector se proyecta emplazar un grupo de viviendas, que equilibre el conjunto urbano.

La ordenación del Sector permitirá establecer una conexión viaria con el vial implantado en la Actuación Aislada AA-3, obteniendo así el Sector UR una salida más a la Avda de Andalucía a través de la AA-3.

La ordenación del Sector UR deberá ubicar la zona de Espacios Libres en el área colindante con la Actuación Aislada AA-4, con el objetivo de formar un área homogénea con el Parque previsto en la AA-4.

El desarrollo del Sector UR se realizará mediante un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

### Artículo 119. Directrices del Plan Parcial.

Delimitación: Según plano núm. 1 de Ordenación.

Superficie: 9.100 m<sup>2</sup>.

Uso: Residencial.

Sistema de actuación: Compensación.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Núm. máximo de viviendas: 40.

Edificabilidad del Sector: 0,65 m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> suelo (5.915 m<sup>2</sup>c).

Dotaciones: Las de P.P. según L.O.U.A.

Tipología: Unifamiliar Pareada.

Otras determinaciones:

- El viario que se proyecte deberá solucionar la continuidad de conexión de la c/ Cruz con la Avda. de Andalucía, bordeando la zona verde, y alcanzando el extremo Este, frente al nuevo viario previsto en la UA4.

- La ejecución de este vial definido en la AA-3 se realizará con cargo al Sector UR y su ejecución deberá estar finalizada al mismo tiempo que las obras de urbanización del Sector UR.

La ordenación que defina el Plan Parcial del Sector UR deberá ubicar la zona de Espacios Libres en el área colindante con la Actuación Aislada AA-4, con el objeto de formar un área homogénea con el Parque previsto en la AA-4.

Normas específicas para las Viviendas Unifamiliares Pareadas en el Sector UR

Se pretende con esta Ordenanza reforzar la imagen de área residencial mediante edificaciones rodeadas de jardín y sin la posibilidad de que aparezcan elementos medianeros al tener todos los paramentos de las edificaciones el tratamiento de fachada. Por otro lado se establece con esta tipología una forma eficaz de conexión de la zona edificada rodeada de zona verde, con las imágenes de contacto del Sector con zonas no urbanizables, que son rústicas formadas por dehesas de alcornoques.

- Parcela Mínima Edificable.

Superficie mínima: 135 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 8 m.

Fondo mínimo: 11 m.

Edificabilidad neta máxima: 1,2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Alineaciones.

Alineaciones a Vial y Medianeras. Las edificaciones tendrán una separación mínima respecto de las lindes de parcelas de 3 m.

Altura máxima y número de plantas.

El número máximo de plantas es de dos (baja y primera) con una altura máxima de 7,00 m. Por encima de esta altura sólo se permitirán castilletes de acceso a planta de cubiertas con un máximo de 16 m<sup>2</sup> construidos.

La altura máxima se computará siempre teniendo como referencia la cota natural del terreno al cual deberá permanecer inalterable en la zona libre de edificación interior de parcelas.

Ocupación Máxima.

Será la resultante de aplicar los parámetros de alineación de la edificación y superficie de parcela no pudiendo sobrepasar el máximo de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (80%).

Condiciones de composición.

Los cerramientos de fachadas de parcelas se situarán en su alineación a vial. La altura máxima de los cerramientos de fachadas de parcelas será de 1,30 m, pudiendo a partir de esta altura y hasta un máximo de 1,90 m completarse con elementos como rejas y vegetación.

Los cerramientos con parcelas contiguas con una altura máxima de 2,00 m de los que 1,30 podrá ser de fábrica el resto de seto vegetal o malla.

Se conservan las paredes de cerramientos que actualmente tiene el Sector en sus límites Norte-Este y Oeste.

La composición, color y materiales de las edificaciones estarán en consonancia con las del resto de la población o bien en consonancia con la arquitectura de su diseminado.

El color predominante de las construcciones será blanco y se procurará el recercado de huecos de fachadas según el modo tradicional de la arquitectura de la población y la zona en que esta se ubica.

Regulación de Usos.

Uso dominante.

Vivienda 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Usos compatibles.

Industrial en 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

Aparcamiento en interior de parcela.

Oficinas en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría.

Comercial en 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categoría.

Cultural.

Educativo.

Religioso.

## TÍTULO 6. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

#### Artículo 120. Alcance.

Las Normas de ordenación tienen como objetivo para el suelo no urbanizable preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano, y establecer, en su caso, medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su degradación.

Tratan de abordar, en un plano general como corresponde a la redacción de un Planeamiento de ámbito global, la problemática de actuaciones que por su tipo y dimensiones se realizan forzosamente en el suelo no urbanizable (canteras de granito, corcho, etc.) estableciendo medidas que compatibilicen estas actividades con la necesaria preservación de las condiciones naturales del medio.

Toda la regulación del Suelo No Urbanizable se regirá por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con-

forme al art. 46 de la misma se han incluido en esta categoría de suelo los terrenos que:

- tienen la condición de bienes de dominio público natural
- están sujetos a algún régimen de protección
- merecen el otorgamiento de régimen de protección, conforme al estudio realizado por las propias Normas Subsidiarias
- considerarse necesario preservar su carácter rural
- precisarse el mantenimiento de sus características para proteger la integridad de un bien público.

Artículo 121. Planes Especiales en Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable se proyecta un Plan Especial de Protección del Entorno Natural «Minas de Cala».

Artículo 122. Criterios y objetivos de ordenación.

La explotación minera «Minas de Cala» provocó la aparición de un poblado anexo a la explotación que comprendía un total de 185 viviendas, de las cuales ha desaparecido ya la mayor parte y está prevista la demolición de las restantes. Las diversas operaciones que conllevan, tanto la explotación minera, como la residencia adjunta para los trabajadores, provocó y provoca alteraciones en el medio natural en donde se implantan estas actividades. La importancia de este medio físico, incluido en Parque Natural de Aracena y Pico de Arache, y la evolución sufrida es posible, en los próximos años de la actividad minera, otorga una especial importancia al área, lo que conduce a la previsión de la Redacción de un Planeamiento Especial.

Por otra parte la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía ha incoado expediente de catalogación de la zona arqueológica del Escorial, delimitando un área que queda íntegramente comprendida dentro del perímetro del Plan Especial. Como aspecto de interés cultural relevante se incluye su protección entre las definiciones y determinaciones del Plan Especial.

El «Plan Especial de Rehabilitación del entorno natural Minas de Cala» que se contempla en las presentes NN.SS. tiene las siguientes definiciones:

1. Usos y actividades previstos:

- Explotación minera.
- Turismo, ocio y conocimiento del entorno natural del Parque compatible con la actividad anterior.
- Explotación agropecuaria compatible con las anteriores.

2. Objetivos del Plan Especial:

- La rehabilitación del medio físico: reforestación, restauración topográfica, ...
- El estudio y reutilización de las infraestructuras de interés.
- La ordenación de la edificación que se considere necesario conservar o implantar.
- La conservación, mantenimiento y custodia de la zona arqueológica.

3. Criterios para abordar los aspectos enunciados:

- Potenciación de la vegetación autóctona e introducción de especies compatibles y adecuadas al entorno del Parque Natural.
- Reutilización de las edificaciones existentes de tipología coherente con la tradicional de la zona, y/o mejor estado de conservación y adecuación al uso que el Plan Especial le otorgue.
- Intervenciones blandas destinadas a corregir el impacto ambiental de operaciones anteriores, que revaloricen y mejoren el entorno natural.

4. Delimitación del Plan Especial:

Se ha representado en las hojas correspondientes de la zonificación del SNU.

Los límites deberán de ser definidos por el propio Plan Especial de forma definitiva.

El área, que de forma orientativa se delimita, abarca el valle donde se emplaza la mina, entre la cota 550 por el Norte y el Sur, y desde el embalse de la Mina de Cala, hasta el camino que bordea dicha mina por el occidente.

5. Ordenanza de conservación, mantenimiento y custodia de la zona arqueológica:

a) Delimitación:

Se transcribe la delimitación realizada por la Consejería de Cultura para el entorno del Bien Inmueble «Zona Arqueológica del Escorial»:

En la delimitación del Entorno de la Zona Arqueológica de El Escorial se ha tenido en cuenta la conveniencia de dotar al yacimiento de un área de cautela arqueológica, habida cuenta que se desconoce su extensión total. Hacia el Sur el yacimiento encuentra un límite natural en el cauce del arroyo de la Herrería, y hacia el Oeste el embalse de estériles, construido hace pocos años, hace inútil cualquier cautela. El lugar de posible localización de zonas de necrópolis u otro tipo de construcciones podría quedar al Norte, donde el terreno describe una zona más llana, aunque en ligero ascenso. Al Este comienza otro cerro en el que no hay noticias de hallazgos fortuitos ni existen materiales arqueológicos en superficie.

El Entorno queda gráficamente delimitado por una figura poligonal de 5 vértices cuyas coordenadas U.T.M. USO 30 son las siguientes:

	X	Y
1.	205228.8461	4206928.0077
2.	205155.4964	4206757.6708
3.	205459.2728	4206667.6300
4.	205566.6482	4206836.5838
5.	205421.0122	4206911.8113

b) Obligaciones:

Igualmente se transcriben las instrucciones particulares adoptadas para el expediente por la Consejería de Cultura:

b.1) Cualquier actividad, sea agrícola, industrial o de infraestructura, que requiera la remoción de tierras o la extracción de rocas en el área delimitada como Zona Arqueológica y en su Entorno necesitará la obtención de una autorización previa de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

El cambio de uso de la tierra y el subsuelo afectados por la mencionada delimitación deberá ser notificado a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

b.2) Previamente a la intervención en la Zona Arqueológica o en su Entorno el propietario, o en su caso el usufructuario, estará obligado a informar a la Delegación Provincial de Cultura, la cual, una vez valorado el tipo de actuación propuesta y su incidencia en el yacimiento, dará vía libre, o bien planteará una intervención arqueológica, para la que es necesaria una autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

El propietario (o usufructuario) estará obligado a acatar el informe que emita la Delegación Provincial de Cultura, sea éste favorable o desfavorable a los intereses de aquél.

b.3) El propietario o, en su caso, el usufructuario de suelo rústico afectado por la delimitación de Zona Arqueológica y su Entorno, no podrá realizar siembra de árboles que suponga un movimiento de tierras en profundidad, ni proceder al arranque de los existentes, ni a la quema de rastrojos; tampoco podrá emplear un arado subsolador en los trabajos agrícolas.

No se podrá extraer roca en el área delimitada como Zona Arqueológica ni en su Entorno, ni con fines industriales, ni particulares, sin una previa autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

La Zona Arqueológica posee vegetación propia de monte bajo y su uso como erial no perjudica el yacimiento. El uso agropecuario del Entorno (principalmente dedicado a la cría de porcino) tampoco se considera perjudicial. En realidad la mayor amenaza para el yacimiento podría estar en un cambio de usos y en la ampliación de la vecina empresa metalúrgica Presur.

b.4) Cualquier tipo de actuación encaminada a una mejor conservación o mantenimiento de las estructuras conservadas deberán presentar obligatoriamente un Proyecto de Conservación ante la Delegación Provincial de Cultura.

b.5) El propietario o, en su caso, el usufructuario, deberá denunciar de inmediato ante la Delegación Provincial de Cultura cualquier modificación que aprecie en el yacimiento y que sea producida por expoliación, ya sea ésta manual o mecánica, en virtud de lo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 14/2.007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 123. Normas relativas a la parcelación del suelo.

Se prohíben en suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de suelo no urbanizable, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73).

En su ámbito correspondiente se aplicará el Plan de Uso y Gestión redactado para el Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Será de aplicación la legislación de la Ley de Protección Ambiental 7/1994, de 18 de mayo (BOJA de 31 de mayo de 1994) y la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para cualquier división de las unidades catastrales en Suelo No Urbanizable en dos o más lotes, será preceptiva la correspondiente licencia municipal de parcelación y la autorización previa del Parque Natural de Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

En todo caso la superficie de la parcela agraria mínima estará de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de 14.11.96 por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en Andalucía de conformidad con la Ley 19/1995, sobre modernización de las explotaciones agrarias, y que para el término municipal de Cala la fija con un mínimo de 3,5 Has de secano y con la normativa específica del P.O.R.N.-P.R.U.G. del Parque Natural de Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Artículo 124. Normas relativas a la edificación.

Tanto para las Nuevas Edificaciones, Mantenimiento, Mejora y Rehabilitación de las existentes así como todas las construcciones en general, se regirá por las ordenanzas del art. 4.2.11 del P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

a) Condiciones de adaptación al paisaje.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

En este sentido el color predominante de los hastiales será el blanco, cerramientos de piedra natural, y en las cubiertas el rojo, siendo estas inclinadas con faldones al estilo tradicional y serrano.

b) Condición aislada de la edificación.

Se regirán según el uso de la construcción por el art. 4.2.11 del P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

c) Altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o seis metros.

d) Condiciones de cierre de fincas.

Sólo podrán construirse, previa licencia municipal de obras, la cual estará supeditada a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente en base a lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo.

En todo caso deberán realizarse a la manera tradicional de la zona.

Los cerramientos actualmente existentes, de mampostería concertada, destacan en el paisaje por su extensión, alineación y forma, evidenciando la trama de caminos y constituyendo por sí mismos un punto esencial de comprensión del paisaje humanizado por la secular acción del hombre integrado en la naturaleza. En este sentido se consideran elementos a proteger, prohibiéndose expresamente su demolición, remoción o recrecido, su sustitución por otros cerramientos o el uso de materiales diferentes a la piedra. Si se admitirá el uso de mortero de agarre en la mampostería.

e) Condiciones de acceso.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente en el medio rural, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación. Este vial, para su construcción, necesitará la autorización municipal y estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y por la Ley 2/89, de E.N.P., y P.O.R.N. y P.R.U.G. del P.N.S.A.P.A. (art. 4.2.8).

f) Condiciones higiénico-sanitarias.

- Abastecimiento de agua.

Solo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

- Evacuación de residuales.

Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a éste estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión.

Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o depuradoras.

En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos. Los límites de los diferentes elementos existentes en el efluente vertido no superarán lo establecido en la legislación de aguas ni en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, debiendo en cualquier caso obtenerse la autorización previa del Organismo de Cuenca conforme al art. 245 y siguientes del Reglamento de Aguas.

- Vertidos.

Tanto para los vertidos directos e indirectos de aguas residuales como para cualquier otro residuo, será precisa la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como Órgano de Cuenca, conforme al art. 245 y siguientes del Reglamento de Aguas.

g) Tratamiento del entorno de la edificación.

- Movimiento de tierras.

Solo podrán autorizarse los necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

- Conservación de vegetación.

Se conservará el arbolado existente, prohibiéndose su tala. La repoblación deberá hacerse con especies propias del lugar.

Artículo 125. Edificios o instalaciones disconformes con las normas.

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como «Fuera de Ordenación» mientras subsistan. No obstante, podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación conforme a lo señalado en el Art. 29 de las presentes Ordenanzas. Ninguna actuación en este tipo de

edificaciones podrá dar lugar a un incremento del valor de la expropiación, conforme la Disposición adicional la de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En caso de erradicarse la actividad existente, los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de estas Normas.

Artículo 126. Normas de carácter supramunicipal.

Con carácter complementario se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Huelva, así como el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de Huelva. En todo momento, se estará a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche, de rango superior al planeamiento municipal.

Artículo 127. División en zonas. calificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente título, y siguiendo las directrices marcadas por el Art. 119 de las presentes Ordenanzas y el Art. 46 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen las siguientes calificaciones:

- SNU de Especial Protección de Riberas, que contempla básicamente el correspondiente a los dominios públicos definidos por la Legislación de Aguas.

- SNU de Especial Interés Ambiental, que engloba los terrenos protegidos por el Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de Huelva: «Alcornocales de Cala» (AG-10) y los que los estudios desarrollados en la elaboración de las presentes Normas establecen como dignos de esta protección.

- SNU de Especial Interés Estratégico-Ambiental, que recoge los terrenos de especiales características, por ser el trazado de la antigua vía férrea, deben protegerse para lograr el mantenimiento de esas características y la integridad de este bien público.

- SNU de Especial Protección Arqueológica, que recoge los terrenos que deben protegerse por análogas razones al párrafo anterior, en este caso referidas a los hallazgos de interés arqueológico y cultural.

- SNU de Especial Protección: Vías Pecuarías, que engloba terrenos que deben protegerse por análogas razones a las anterior, en este caso referidas al bien público y su enorme interés ambiental, ganadero y cultural.

- SNU Genérico, constituido por los terrenos en que simplemente se considera necesaria la preservación del carácter rural.

## CAPÍTULO 2. NORMAS DE REGULACIÓN DE USO

Artículo 128. Alcance.

Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en los artículos 15, 16 y 17 en cuenta al Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas categorías de Suelo No Urbanizable, prevalecerán a las contenidas en el presente capítulo.

Artículo 129. Construcciones autorizadas.

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes y normas de la Consejería de Agricultura.

- Explotaciones de canteras, conforme a lo acotado en este sentido por el Patrimonio del Estado.

- Instalaciones para la explotación del corcho, en zonas relativamente próximas al núcleo urbano y siempre y cuando no se precise para ello la tala o corte de ningún ejemplar arbóreo.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo podrán autorizarse las siguientes:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo 130. Actividades agropecuarias.

a) Definición.

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

b) Usos regulados.

Las construcciones e instalaciones autorizadas estarán necesariamente al servicio de la explotación agraria o ganadera. El ayuntamiento denegará la licencia de construcción solicitada si, previos los informes que considere pertinentes, se estima no estar suficientemente justificada la vinculación, dependencia y proporción adecuada de la construcción respecto a la explotación agrícola.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abono, piensos o aperos al servicio de una única explotación.

- Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.

- Viviendas al servicio de la explotación agrícola, siempre que quede convenientemente justificada su vinculación a la explotación.

Las granjas de aves, con independencia del número de aves que posea, se tramitarán mediante el procedimiento previsto para las Actuaciones de Interés Público.

c) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 35.000 m<sup>2</sup>. Se podrán autorizar pequeñas edificaciones dedicadas a almacén de aperos, aun cuando el tamaño de la parcela en que se ubique no la justifique, y se disponga por el promotor de otras parcelas en lugares distintos que justifiquen de forma fehaciente la necesidad de dicha construcción.

d) Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 2% de la parcela en que se autorice la construcción.

La edificación se situará a más de 20 m de los linderos de la finca.

e) Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

- Distancia mínima a eje de carreteras: 100 m.

- Distancia mínima a la linde de la finca: 100 m.

- Distancia mínima a cauces: Preservará la Zona de Servidumbre de cinco metros de anchura como mínimo para uso público y resguardará las preceptivas medidas en la de policía

de cien metros de anchura, conforme a la vigente Legislación de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

f) Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura en coronación deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Separación a linderos: la edificación se situará a más de 20 m de los linderos a la parcela.

g) Otras condiciones.

La regulación de estas actividades y explotaciones se ajustará a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

h) Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y del PEPMFC. En este sentido, la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía incluye en el Anexo II de actividades sujetas a Informe Ambiental las explotaciones ganaderas en estabulación permanente a partir de unos límites.

Artículo 131. Actividades de explotación extractiva.

a) Definición.

Se consideran actividades de explotación extractiva las relacionadas con la extracción de minerales.

b) Usos regulados.

Las construcciones e instalaciones que se autoricen estarán necesariamente al servicio de la explotación, debiendo justificarse detalladamente la vinculación, necesidad y proporción de la edificación con respecto a la explotación del mineral.

En todo caso la edificación se considerará como parte de la explotación en cuanto al plan de restauración ambiental, debiendo contemplarse la demolición y total retirada de los productos en el momento de finalizar la actividad extractiva.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de productos específicos o materiales de perforación, barrenas, etc.

- Instalaciones higiénicas para el personal que trabaja en la explotación.

- Instalaciones sanitarias o de comedor para dicho personal.

- Oficinas para la administración de la explotación.

c) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 100.000 m<sup>2</sup>.

d) Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 1% de la superficie de la parcela sobre la que se autorice la construcción.

e) Otras condiciones.

La regulación de estas actividades y explotaciones se ajustará a los Planes y Normas de la Dirección de Minas y de la Junta de Andalucía, y a la legislación específica de estas actividades. En concreto se citan el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva y la Ley de Protección Ambiental de 18 de mayo de 1.995 de la Junta de Andalucía.

f) Las autorizaciones para la apertura se otorgarán individualizadas para cada uno de los frentes de que pudiera constar la actuación. A tal efecto, tanto el Proyecto de la explotación como el de la restauración ambiental se estructurarán por frentes, tanto en sus determinaciones técnicas como en su valoración económica.

La restauración del medio natural se realizará siempre de forma integrada con la explotación, de forma que a medida que deje de explotarse una zona, se procederá a la restauración de la misma.

Se considerará aspecto fundamental en la restauración la restitución (o máxima aproximación posible) al tiempo de morfología existente en el terreno antes de la explotación.

Respecto de la restauración vegetal, se realizará con las especies existentes en el estado preoperacional, esto es en el estrato arbóreo la encina, el alcornoque y el quejigo. La densidad mínima de plantación será de 300 plantones por hectárea.

Para el adecuado arraigo y vida de las especies plantadas, será preceptiva la retirada previa a la explotación de la capa de suelo edáfico, que se acopiará y conservará para su utilización en la restauración. Si no existiera capa suficiente ante las nuevas condiciones del terreno tras la explotación (subsuelo con un porcentaje de huecos mucho mayor) será preciso una superior aportación de suelo edáfico.

La autorización de la explotación no incluye la de tránsito indiscriminado de vehículos y maquinaria. El proyecto de la explotación recogerá unas zonas y caminos de tránsito, que se materializarán en el terreno de forma que se evite la invasión por la maquinaria de zonas en donde no va a explotarse el recurso, con los consiguientes daños a especies vegetales, etc. fuera del ámbito de la propia explotación.

Para garantía de la posterior restauración, será condición previa al otorgamiento de la licencia el depósito –en dinero a aval– de cantidad suficiente para asegurar la restauración ambiental, y que como mínimo será el 106% de la señalada en el Proyecto de restauración.

No se otorgará licencia a un nuevo frente en una explotación si los anteriores no se han restaurado debidamente.

g) Implantación.

Aunque es evidente que existe una especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, se han determinado las siguientes condiciones particulares de implantación:

- Distancia mínima de la instalación o cualquiera de sus elementos (corta, escombreras, posibles edificaciones, aparcamiento de maquinaria...) al perímetro del casco urbano: 1.000 m.

- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 100 m.

- Distancia mínima de la instalación al cauce de la Rivera del Cala: 200 m. Las graveras quedan exentas de esta limitación, aunque lógicamente deberán ajustarse a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

- Se prohíbe la actividad extractiva en los cerros más significativos de la zona y que tienen una mayor incidencia visual.

- Se prohíbe la actividad extractiva a una distancia inferior a 250 m de la ermita.

- Otros terrenos cuyos valores ecológicos aconsejen su preservación y aquellos en que esta circunstancia quede establecida en el P.O.R.N. del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche o en cualquier otra legislación Medio ambiental vigente.

h) Tramitación.

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentar en el Ayuntamiento:

- Plano de situación a escala y con amplitud suficiente para que la C.P.U. pueda valorar las posibles repercusiones de

la implantación, con toda la información gráfica que se pueda aportar para establecer la idoneidad del emplazamiento.

- Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de explotación y Declaración del Impacto Ambiental favorable de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente, y estudio de no afectación a restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

Artículo 132. Actividades vinculadas al corcho.

a) Definición.

Se consideran actividades vinculadas a la explotación del corcho a las relacionadas con el acopio, manipulación y/o transformación industrial de este producto natural. No lo son por tanto las de meras «saca» del corcho.

b) Usos regulados.

Las construcciones o instalaciones que pueden ser objeto de autorización han de estar necesariamente al servicio de la actividad industrial del corcho, debiendo justificarse detenidamente su necesidad y proporción con respecto a los recursos que van a ser explotados.

Se consideran construcciones o edificaciones al servicio de esta actividad las siguientes:

- Pavimentaciones de zonas destinadas al almacenamiento del material.

- Cubriciones de zonas destinadas a acopio en seco.

- Edificaciones destinadas a contener las instalaciones de manipulación y transformación del material, o servicios complementarios: higiénicos, sanitarios, Centros de Transformación, etc.

c) Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar este tipo de instalaciones será de 20.000 m<sup>2</sup>.

d) Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será del 1% de la superficie de la parcela sobre la que se autorice la construcción. En esta ocupación no se contabilizarán las zonas simplemente pavimentadas usadas para acopio.

e) Implantación.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carretera: 50 m.

- Distancia mínima de la edificación a borde de caminos: 25 m.

f) Otras condiciones.

La edificación no podrá afectar ningún ejemplar arbóreo.

g) Tramitación.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

- Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección del Parque y de prevención ambiental contempladas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental sin perjuicio de las contempladas en el P.E.P.M.F.

Artículo 133. Actividades vinculadas a las obras públicas.

a) Definición.

Se considerarán como tales las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías:

- Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: Las de carácter temporal, cuyo período de existencia no rebasa al de la construcción a que se liga, de tal modo que se impedirá el destino para cualquier otro uso una vez ejecu-

tada la obra pública, a menos que se conceda la oportuna convalidación urbanística.

- Construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: Centros operativos, viveros, garajes, talleres y viviendas del personal encargado.

- Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: Aparcamiento, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros deberán demostrar su vinculación a la obra pública y se instalarán exclusivamente en las áreas de servicio previstas en los Proyectos de Carreteras.

c) Parcela mínima.

No se fija parcela mínima.

d) Ocupación de parcela.

No se limita.

e) Otras condiciones.

Será obligatorio el estudio de impacto ambiental para otorgar la correspondiente licencia a las obras de nuevas infraestructuras (tendido eléctricos, conducciones de abastecimiento y saneamiento de aguas, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, ferrocarriles y similares) de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y en el P.E.P.M.F.

Las construcciones vinculadas a las obras públicas que no estén contempladas en los espacios correspondientes a las áreas de servicio, se tramitarán por el procedimiento relativo a las Actuaciones de Interés Público. Sólo podrán ubicarse en zonas de Suelo No protegido.

Artículo 134. Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

a) Definición.

Son actuaciones que tienen por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación en el Suelo No Urbanizable de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

No tienen esta consideración las actividades de obras públicas ordinarias, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que se establezcan procedimientos especiales en las correspondientes legislaciones sectoriales, conforme a los arts. 42 y 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuando la declaración de utilidad pública o interés social venga atribuida por aplicación de legislación específica. En caso contrario sólo podrá considerarse cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento Pleno y previa valoración de las justificaciones del solicitante.

b) Usos regulados.

No se autorizarán, en aplicación de las normas del presente artículo industrias al borde de la carretera, salvo la calificadas legalmente como «peligrosas e insalubres».

Igualmente no serán autorizables, en aplicación de las presentes Normas, complejos industriales (centrales eléctricas, etc.), grandes dotaciones/hipermercados, complejos deportivos, etc.), aunque se declaren de utilidad pública o interés social. Para proceder a su autorización será necesario la Modificación de las Normas Subsidiarias para establecer las determinaciones urbanísticas en cuanto a la ordenación y protección del entorno, así como prever las implicaciones en el término municipal derivadas del asentamiento de mano de obra y consiguiente necesidad de residencia o servicios.

c) Parcela mínima.

No se fija mínima.

d) Condiciones de la edificación.

Carácter aislado. Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo, deberán tener el carácter de aislada, y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población.

Igualmente cumplirán las limitaciones de tamaño y forma de parcela, condiciones estéticas y tratamiento del entorno exigidas para las edificaciones señaladas en el artículo correspondiente al corcho.

No podrá afectarse ningún ejemplar arbóreo.

La distancia mínima de la edificación a la linde de la finca afecta a ella será de 100 metros.

El aprovechamiento edificatorio vendrá limitado por los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

- Ocupación máxima:

Primeros 5.000 m<sup>2</sup> parcela 7%.

Resto hasta 25.000 m<sup>2</sup> 5%.

Resto 2%.

e) Otras condiciones de la edificación.

Necesidad de emplazamiento en el medio rural. La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Deberá seguirse el procedimiento establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tramitándose un Plan Especial o Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que resulten preceptivas conforme a legislación específica.

Artículo 135. Instalaciones y actividades de carácter infraestructural.

Se definen estas instalaciones como las destinadas a dotar al núcleo de población (u otros núcleos) de alguno de los servicios básicos: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica o de gas, comunicaciones: telefonía, televisión o datos, etc.

Con independencia del cumplimiento de las diferentes legislaciones sectoriales y del resto de la presente normativa urbanística, se establecen para este tipo de actuaciones los siguientes condicionantes:

a) Instalación.

Siempre que sea razonablemente posible, las actuaciones con este objeto se resolverán mediante instalaciones enterradas.

b) Edificaciones.

No se autorizarán otras que las técnicamente imprescindibles para el normal desarrollo del servicio.

c) Antenas.

Se considera que la instalación de un mástil para la ubicación de estos elementos resulta una perturbación apreciable para el entorno del Suelo No Urbanizable. Con el objetivo de que esta perturbación sea mínima, será obligatoria la instalación en un solo mástil de los diferentes operadores de telefonía móvil y televisión. Ello con independencia del trámite correspondiente a la instalación, como elemento de Interés público en S.N.U.

d) Condiciones de la edificación.

Carácter aislado. Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo, deberán tener el carácter de aislada, y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población. Igualmente cumplirán las limitaciones de tamaño y forma de parcela, condiciones estéticas y tratamiento del entorno exigidas para las edificaciones señaladas en el artículo correspondiente al corcho.

No podrá afectarse ningún ejemplar arbóreo.

Artículo 136. Concepto de núcleo de población.

Se define como núcleo de población, un conjunto de edificaciones destinadas a usos residenciales o industriales, con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura), cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

- Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogida mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

- La edificación se sitúa a más de 100 metros de cualquier linde de la finca y no comparte infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 1.000 metros del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela.

### CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS

Artículo 137. Definición.

Se incluyen en esta clase las riberas de los cauces fluviales de mayor calidad medioambiental, que los hace merecedores de una especial protección, independientemente de la protección legal que de por sí tienen todos los cauces fluviales por la legislación sectorial correspondiente.

- Rivera de Cala.

- Rivera del Hierro.

Protección de Cauces Públicos.

Se regulan por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones establecidas en este apartado.

Las márgenes de las riberas están sujetas en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de 5,00 m de ancho para uso público.

A una zona de policía de 100 m de ancho en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

La ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables y siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces estarán reguladas por la legislación estatal y los Planes Hidrológicos de Cuenca.

La ocupación de edificaciones en zona de policía en suelo no urbanizable deberá contar con la autorización del organismo de cuencas. Se permitirá hasta un límite de 25 m desde la rivera del arroyo siempre y cuando no tengan la consideración de inundables y se facilite el drenaje de las zonas que sí lo sean.

Artículo 138. Usos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Adecuaciones naturalísticas.

- Tala de conservación.

Se consideran usos autorizables los siguientes:

- Obras de captación de agua.

- Adecuaciones recreativas blandas.

- Instalaciones del Sistema General de abastecimiento o saneamiento.

- Imágenes o símbolos.

Se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Desmontes, aterrazamientos, rellenos.

- Vertederos de residuos.

- Extracción de áridos o arenas.

- Extracciones mineras a cielo abierto y subterráneas.

- Instalaciones anexas a la explotación minera.

- Infraestructuras de servicio.

- Vertidos de residuos mineros.
- Almacén de productos no primarios.
- Industrias incompatibles en el medio urbano.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.
- Infraestructura de servicios.
- Vertidos de residuos industriales.
- Adecuaciones recreativas duras.
- Parque rural.
- Instalaciones deportivas en medio rural.
- Parque de atracciones.
- Albergues de carácter social.
- Campamentos de turismo.
- Instalaciones no permanentes de restauración.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Construcción de instalación hotelera.
- Usos turísticos recreativos en edificación existente.
- Centros sanitarios especiales.
- Centros de enseñanza ligados al medio.
- Instalaciones provisionales de ejecución de la obra pública.
- Instalaciones de entretenimiento de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas al Servicio General de telecomunicaciones.
- Instalación o construcción de infraestructura energética.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.
- Infraestructura para experimentación industrial.
- Vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios.
- Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.
- Vivienda guardería complejo medio rural.
- Vivienda familiar autónoma.
- Soportes de publicidad exterior.

#### CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL

##### Artículo 139. Definición.

Se refiere a espacios en los que la conjunción del interés ecológico y paisajístico, les confiere un mérito para ser conservados. Aunque no constituyan ecosistemas sobresalientes, amenazados o endémicos sí cumplen un papel fundamental en la conservación del suelo y protección de los recursos hidrogeológicos, entre otros.

##### Artículo 140. Usos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Tala de conservación.
  - Obras de captación de aguas.
  - Obras e instalaciones anejas a la explotación.
  - Infraestructuras de servicios a la explotación.
  - Adecuaciones naturalísticas.
  - Adecuaciones recreativas blandas.
  - Albergues de carácter social.
  - Instalaciones no permanentes de restauración.
  - Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
  - Vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios.
- Se consideran usos autorizables los siguientes:
- Instalaciones de primera transformación de productos.
  - Instalación o construcción de invernaderos.
  - Estabulación de ganado, granjas avícolas.
  - Vertederos de residuos agrarios.
  - Extracciones mineras subterráneas.
  - Extracciones mineras a cielo abierto.
  - Industria incompatible en el medio urbano.
  - Infraestructuras de servicio.
  - Vertidos de residuos mineros.
  - Instalaciones de entretenimiento de la obra pública.

- Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.
- Instalaciones deportivas en medio rural.
- Usos turísticos recreativos en edificación existente.
- Centros sanitarios especiales.
- Centros de enseñanza ligados al medio.
- Instalaciones al servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas Sistema General de telecomunicaciones.
- Instalación o construcción de infraestructura energética.
- Instalaciones o construcciones del Sistema General de abastecimiento o saneamiento.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Vertederos de residuos sólidos urbanos e instalaciones anejas.
- Vivienda para guardería.
- Soporte de publicidad exterior.

La ubicación de cualquier tipo de vertedero o instalaciones de almacenaje de residuos requerirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente según determina el P.O.R.N. de P.N.S.A. y P.A. en su Apt. 5.3.7 – 2 (e).

Se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios.
- Almacén de productos no primarios.
- Infraestructura de servicios.
- Vertidos de residuos industriales.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Construcción de instalación hotelera.
- Infraestructuras para experimentación industrial.
- Imágenes y símbolos.
- Vivienda familiar autónoma.

#### CAPÍTULO 5. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL INTERÉS ESTRATÉGICO-AMBIENTAL

##### Artículo 141. Definición.

El objetivo de esta calificación es evitar la ocupación indebida o usurpación de este espacio de dominio público para permitir en el futuro el desarrollo de un recurso recreativo-ambiental de gran interés para el municipio.

Identifica un solo sector: el antiguo trazado de la línea férrea.

La protección se corresponde con la zona de dominio público (8 m a cada lado).

##### Artículo 142. Usos.

Se permitirán exclusivamente instalaciones deportivas y recreativas directamente relacionadas con las «líneas verdes» siempre que no modifiquen la vegetación existente, no introduzcan elementos que alteren el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo.

#### CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

##### Artículo 143. Caracterización y normas generales.

1. Caracterización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

Los yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica están constituidos por los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico según se determina en el Art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1.985 y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y por los que tienen especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Con las presentes normas generales se pretende incentivar la conservación y salvaguarda de los yacimientos arqueológicos.

gicos existentes en el término municipal para lo que se define una delimitación de los mismos y de su entorno de protección con poligonales cerradas que tienen determinadas las coordenadas UTM de sus vértices, según queda reflejado en Plano núm. 8 (Hojas 1 a 5) de esta Norma Subsidiaria. En Anexo de estas Normas Subsidiarias y como documento integrante de las mismas se aporta el inventario patrimonial de Cala en el que figuran las fichas de los yacimientos arqueológicos existentes.

## 2. Normas Generales.

En todos los suelos en los que haya constancia de la existencia de patrimonio arqueológico o bien existan indicios que presupongan la existencia de los mismos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva que recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Si en el transcurso de cualquier otra actividad surgen vestigios de patrimonio arqueológico se deberá notificar a la corporación municipal, la cual ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y adopte las medidas protectoras oportunas, todo ello según se estipula en el art. 50.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para la aparición de nuevos restos arqueológicos y en el procedimiento del art. 82 del Decreto 19/95, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Cualquier actividad sea agrícola, industrial o de infraestructura que requiera remoción de tierras o extracción de rocas en las áreas delimitadas como Zona Arqueológica y en su entorno necesitará previamente la autorización de la Consejería de Cultura.

Los cambios de uso de la tierra y subsuelo de las áreas delimitadas como Zona Arqueológica y su entorno deberá ser notificado previamente a la Consejería de Cultura.

Con carácter general para todas las áreas delimitadas como Zonas Arqueológicas y su entorno será necesaria la autorización de la Consejería de Cultura para llevar a cabo actuaciones que puedan incidir en la conservación del patrimonio arqueológico, tales como subsolados, cambios de cultivos, plantaciones de arbolado, etc, con independencia de que algunas puedan no estar sujetas a la obtención de la licencia municipal previa.

## Artículo 144. Usos prohibidos y permitidos.

### 1. Usos Prohibidos.

En las áreas delimitadas como yacimientos Arqueológicos y su entorno están prohibidos los siguientes usos y actividades:

Estará prohibida toda instalación y edificación en una zona delimitada por la curva de nivel de 630 m., así como todo tipo de uso diferente al de investigación, recuperación y puesta en valor del yacimiento arqueológico «Castillo de Cala».

Las prospecciones arqueológicas superficiales ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

La tala de árboles a efectos de transformación de uso del suelo.

La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, invernaderos, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

La localización de vertederos de residuos de cualquier tipo y naturaleza.

La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

Las explanaciones y aterrazamientos.

Construcciones y edificaciones de todo tipo.

Obras e instalaciones turístico-recreativas.

Las prácticas deportivas o recreativas con vehículos a motor.

Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización ya tengan carácter temporal o permanente.

Instalaciones de soportes para antenas, tendidos eléctricos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos que tengan carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección, no supongan deterioro del paisaje y están supervisados por la Consejería de Cultura.

2. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura.

a) Excavación Arqueológica, entendida como la remoción de tierras y el análisis de estructuras, realizado con metodología científica destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

b) Prospección Arqueológica, entendida como la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre, entendido como el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o cualquier tipo de contacto con el soporte de los motivos figurados.

d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

e) Actuaciones arqueológicas de vallado, cerramiento y cubrición.

f) Estudio y en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos.

## 3. Usos Permitidos.

Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluidas las tareas de laboreo superficial de tierras, pastoreo y aprovechamientos marginales como recogida de especies vivas silvestres tanto animales como vegetales.

Los aprovechamientos cinegéticos.

El excursionismo y contemplación.

## CAPÍTULO 7. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN: VÍAS PECUARIAS

### Artículo 145. Definición.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público y en todo caso están reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, y por el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Andaluza de 4 de agosto de 1998 – Decreto 155/1998.

Vereda de los Contrabandistas.

Vereda del Valle.

Vereda de la Losa.

Vereda de El Real de la Jara a Zufre.

En todos los casos la anchura legal es de 20,89 metros.

### Artículo 146. Usos.

Estará prohibida toda instalación y edificación en estos terrenos. Serán únicamente autorizables, previa autorización correspondiente usos del subsuelo o vuelo, con el fin de resolver el trazado de infraestructuras.

CAPÍTULO 8. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SNU  
GENÉRICO

## Artículo 147. Definición.

Suelos no urbanizables que no han sido calificados como especialmente protegidos en las categorías de suelo anteriores.

Los dos sectores calificados son:

- Minas de Cala.
- Entorno urbano.

## Artículo 148. Usos.

Se consideran usos permitidos los siguientes:

- Tala de conservación.
- Obras de captación de aguas.
- Obras e instalaciones anejas a la explotación.
- Infraestructuras de servicios a la explotación.
- Instalación o construcción de invernaderos.
- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuación recreativas blandas.
- Albergues de carácter social.
- Usos turísticos recreativos en edificación existente.
- Instalaciones no permanentes de restauración.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
  - Instalaciones al servicio de la carretera.
  - Instalaciones vinculadas Sistema General de Telecomunicaciones.
  - Instalación o construcción de infraestructura energética.
  - Instalaciones o construcciones del Sistema General de abastecimiento o saneamiento.
- Vivienda ligada a la explotación de los recursos primarios

Se consideran usos autorizables los siguientes:

- Estabulación de ganado, granjas avícolas.
- Vertederos de residuos agrarios.
- Extracciones mineras subterráneas.
- Extracciones mineras a cielo abierto.
- Obras o Instalaciones de primera transformación de productos.
  - Infraestructuras de servicio.
  - Vertidos de residuos mineros.
  - Almacén de productos no primarios.
  - Industria incompatible en el medio urbano.
  - Infraestructura de servicios.
  - Instalaciones deportivas en medio rural.
  - Viario de carácter general.
  - Centros sanitarios especiales.
  - Centros de enseñanza ligados al medio.
  - Construcción de instalación hotelera.
  - Obras de protección hidrológica.
  - Vertederos de residuos sólidos urbanos e instalaciones anejas.
    - Instalaciones de entretenimiento de la obra pública.
    - Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública.
    - Vivienda para guardería.
    - Vivienda familiar autónoma.
    - Soporte de publicidad exterior.
    - Imágenes y símbolos.
    - Instalaciones permanentes de restauración.

La ubicación de cualquier tipo de vertedero o instalaciones de almacenaje de residuos requerirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente según determina el P.O.R.N. de P.N.S.A. y P.A. en su Apt. 5.3.7 – 2 (e).

Se consideran usos prohibidos los siguientes:

- Instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios
  - Vertidos de residuos industriales
  - Infraestructuras para experimentación industrial

TÍTULO 7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN  
EN LA CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

## CAPÍTULO 1. REGULACIÓN

## Artículo 149. Regulación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y especialmente en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la información urbanística y la intervención en los actos de edificación y uso del suelo se regulará dentro del término municipal por lo establecido en el presente título.

## CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Artículo 150. Publicidad de los documentos urbanísticos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos.

El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos, debidamente diligenciados y actualizados, para consulta de los administrados. La consulta se deberá realizar en los locales que al efecto habilite el Ayuntamiento y en las horas de despacho público.

## Artículo 151. Información escrita.

- Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La obtención de esta información será obligatoria en los supuestos en que así lo prevea el presente título.

- La solicitud de información deberá identificar la finca, polígono o sector de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que de hecho concurren, y a la misma deberán ajustarse los documentos, que en cada caso, sean exigidos por el presente título.

- La información deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes desde que el administrado presente la solicitud con los documentos exigidos. El cómputo de este plazo quedará suspendido si el solicitante fuera requerido para completar la solicitud inicial o los documentos exigibles.

## Artículo 152. Eficacia de la información urbanística.

- La validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.

- La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades o derechos contrarios al planeamiento, sin perjuicio de la indemnización de las lesiones patrimoniales causadas por el error en la información.

## Artículo 153. La cédula urbanística.

- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca sita en el término municipal.

Su contenido es el indicado en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

- A la solicitud de la cédula urbanística se adjuntará un plano de situación de la finca a escala, como mínimo 1:2.000, copia de la cartografía de estas NN.SS., conteniendo la parcelación del entorno y señalando la edificación existente.

CAPÍTULO 3. LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO  
DEL SUELO

## Sección 1.ª Las licencias urbanísticas

## Artículo 154. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetas a previa licencia municipal las actas de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del

Reglamento de Disciplina Urbanística y en el art. 169 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, además de los previstos en las presente Normas. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de la característica naturales superficiales o no del terreno, tales como aperturas de caminos y senderos, extracción de áridos, y aquellos otros de análoga naturaleza.

#### Artículo 155. Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, con sujeción a las determinaciones de las presentes NN.SS. y con arreglo a las condiciones que se señalan en este Capítulo.

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

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra las prescripciones de la Ley del Suelo y del presente Plan General.

#### Artículo 156. Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

El procedimiento de concesión de licencia se ajustará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Normas.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Normas.

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

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

#### Artículo 157. Requisitos comunes a las solicitudes de licencia.

a) Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiese, dirigida al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con la siguientes indicaciones:

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

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

- Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación en los artículos siguientes.

- Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen para la que se solicita la licencia.

- Lugar y fecha.

b) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

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

#### Artículo 158. Plazos y suspensión del cómputo.

a) Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

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

- Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo según el art. 12 del R.D. 3250/76, de 30 de diciembre, y el pago de los mismos.

#### Artículo 159. Deficiencias subsanables e insubsanables.

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

b) Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observasen deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

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

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

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

- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamiento, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias

- No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a las mismas.

c) Si del examen de la petición resultara alguna deficiencia subsanable, es decir de las no comprendidas en el apartado anterior de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que, transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

#### Artículo 160. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar

cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión y en el art. 55 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 161. Caducidad de las licencias.

a) Quedarán caducadas las licencias en los siguientes supuestos:

- Cuando las obras o actividades autorizadas no se inicien o no se terminen en los plazos expresamente señalados en la licencia.

- Cuando no se señale el plazo expreso, si no se iniciaran las obras o actividades autorizadas a los seis meses (6) de la notificación de la licencia al peticionario.

- Cuando iniciadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada se interrumpieran por un periodo superior a 6 meses.

- Cuando no señalándose plazo expreso de terminación no estuvieran terminadas las obras transcurridos tres años desde la notificación de la concesión de licencia.

b) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o la prórroga, en su caso, sin perjuicio de que, vencido el término se declare expresamente producida aquella.

c) Cuando por causa justificada, no se hayan podido comenzar las obras, a los seis meses de la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una prórroga de otros seis meses (6). Si en el transcurso de la obra, ésta se quedará paralizada, antes de cumplir los seis (6) meses puede solicitarse una prórroga, siempre que esté dentro del período de los tres años (3) desde su concesión por la Comisión de Gobierno.

Artículo 162. Licencias Disconformes con la Nueva Ordenación Urbanística.

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, por aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente, se estará a lo dispuesto en el art. 174 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 163. Licencias y hallazgos de interés arqueológico.

a) Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa autorización expresa del Ayuntamiento que se otorgará previo los asesoramientos pertinentes.

b) Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio correspondiente.

c) En los suelos en los que existan yacimientos de interés científico al descubierto o catalogados por el organismo competente, se establecerá un área de protección en la que quede prohibida toda operación que implique alteración del medio. La urbanización y edificación en dichas áreas se regulará por lo establecido al efecto por la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación con los organismos competentes.

d) En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a

la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

Artículo 164. Licencias de parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria, en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, y se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación con expresión de su superficie y localización.

- Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas.

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

- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

- Plano Topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los linderos de la finca, y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

- Plano de parcelación a la misma escala.

Artículo 165. Licencias de agregación, segregación de parcelas y deslindes y reajuste de sus límites.

Requerirán la previa licencia municipal los actos de agregación y segregación de parcelas.

A la solicitud inicial se acompañan los siguientes documentos:

- Plano de situación de las parcelas originales.

- Plano acotado de las mismas con indicación de la superficie de las parcelas y del aprovechamiento.

- Planos que indiquen el resultado final de la operación que se pretende autorizar, con indicación de superficies de aprovechamiento.

Artículo 166. Licencias de obras de urbanización.

Estarán sometidas a la previa concesión de licencia todas aquellas obras de urbanización no previstas expresamente en el planeamiento.

a) Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

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

- Cédula urbanística, si estuviese implantada, de la finca o fincas referidas.

- Proyecto técnico por triplicado.

b) Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimientos de tierras.

- Eliminación de elementos existentes.

- Obras de fábrica.

- Pavimentación.

- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.

- Evacuación de aguas y saneamiento.

- Redes de energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones.

- Red de distribución.

- Plantaciones de arbolado y jardinería.

c) El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- Plano topográfico a escala no menor de 1:500, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiese.
- Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.
- Comunicación de los técnicos superior y medio que han de intervenir en la obra.

En el caso de obras de urbanización previstas en el planeamiento, deberá tramitarse para su aprobación por el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Urbanización con el contenido indicado en el apartado c) anterior.

En las determinaciones correspondientes a los Proyectos de Urbanización, deberán cumplimentarse las exigencias previstas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir y normativas sectoriales de aplicación a las diferentes infraestructuras.

c) Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones por triplicado según RD 279/1.999 de 22 de febrero, caso de ser preceptivo.

#### Artículo 167. Licencia para movimientos de tierras.

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

- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
- Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado y, la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- Plano de alineaciones oficiales si las hubiese y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.
- Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visados por los correspondientes colegios oficiales.

#### Artículo 168. Solicitud de licencias de obras.

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

- Proyecto técnico por triplicado.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones por Triplicado caso de ser preceptivo según R.D. 279/1999, de 22 de febrero.

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

- Comunicación de los técnicos superior y medio que han de efectuar la dirección de las obras.

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

- Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
- Planos de emplazamiento a escala 1:2.000, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1:500 cuando sea necesario figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.
- Plano topográfico del solar en su estado actual a escala, debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.
- Planos de plantas y fachadas, a escala, con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.
- Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

\* Normas sobre prevención de incendios.

\* Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.

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

#### Artículo 169. Licencia de modificación de uso.

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

- Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000, en el que se expresa claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

- Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.

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

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

Artículo 170. Licencia de demolición, en zonas de ordenanzas de edificios protegidos.

La solicitud de licencias de demolición en estas zonas definidas por estas NN.SS., deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Artículo 171. Licencia de derribo.

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 copia de plano oficial municipal.

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

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

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

- Comunicación de la aceptación de los técnicos designados para la dirección de las obras, visadas por los correspondientes colegios oficiales.

Artículo 172. Peculiaridades de la licencia de obras menores.

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

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.

- Construcción de quioscos para exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.

- Instalación de marquesinas.

- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Construcción de fosas sépticas y pozos.

- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Reparación de elementos estructurales, o sustitución puntual de rollizos de madera en forjados por viguetas prefabricadas.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.

- Construcción o modificación de escaparatés.

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.

- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

- Establecimiento de muros y vallas.

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

En todo los casos deberán presentarse planos firmados por técnico competente y adaptados a la legislación vigente, donde se grafien claramente las obras objeto de la petición y se justifique que como consecuencia de las obras no se altera el contenido básico de las ordenanzas de edificación.

Asimismo se notificará los técnicos que han de hacerse cargo de la dirección de la obra.

Artículo 173. Licencia de apertura: Calificación de actividades.

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

b) Se consideran calificadas las actividades siguientes:

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

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

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

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

Artículo 174. Licencia de apertura: documentación.

a) Para las actividades inocuas se precisará:

- Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

- Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.

- Declaración de la potencia en motores a instalar.

- Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

- Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

b) Para las actividades calificadas se precisará:

- Los documentos a que se refieren los puntos 1, 2, 3 y 5 del punto a) del presente artículo.
- Proyecto técnico por triplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Artículo 175. Licencia para usos autorizables en suelo no urbanizable.

En Suelo No Urbanizable únicamente podrán realizarse las actividades y usos contemplados en el art. 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las presentes Normas Subsidiarias.

En Suelo No Urbanizable de especial protección, los derechos reconocidos en el párrafo anterior sólo corresponderán cuando así lo atribuya el régimen de protección a que el suelo esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría y protección.

a) Para solicitar la licencia municipal se deberá presentar, al menos la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento y carreteras.
- Estudios de incidencia ambiental según las directrices emanadas de las disposiciones en cumplimiento de materia ambiental en vigor y que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
- Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socioeconómicas que puedan derivarse.
- Proyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

b) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. De forma previa a la solicitud de licencia se requerirá, conforme al art. 52.1.C de la Ley 7/2002 la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, a cuyo contenido y determinaciones deberá ajustarse la solicitud de de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

c) Si se trata de vivienda familiar, se aportarían los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen la no existencia de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.

d) Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Proyecto.

## SECCIÓN 2.ª CONTROL E INSPECCION DE LAS OBRAS

### Subsección 1.ª Alineaciones y rasantes

Artículo 176. Procedimiento para la materialización de las alineaciones y rasantes.

a) La petición del particular, solicitando la materialización de las alineaciones y rasantes, expresará si lo es a efectos de parcelación o de edificación, y a la misma se adjuntarán los siguientes planos:

- Planos de situación con orientación y escala como mínimo 1:500 en la que se situará el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas y sus Acerados.

Cuando las circunstancias lo hicieran aconsejable, se podrán exigir también perfiles del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

b) Presentada la documentación indicada y después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará por el Ayuntamiento el día y la hora en que habrá de efectuarse el replanteo, que se notificará al solicitante para que se persone al acto con el técnico competente, legalmente autorizado sin cuya comparecencia no se llevará a efecto el replanteo y perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia si así se hubiese hecho constar en la notificación.

c) Las alineaciones y rasantes se determinarán por los técnicos municipales con referencias exactas. Del acto del replanteo se levantará la correspondiente Acta, de la que se dará copia adverada al solicitante.

d) El acto de replanteo se efectuará dentro de los 20 (veinte) días siguientes a la petición, debidamente documentada, salvo que lo impidiera causa justificada.

Artículo 177. Eficacia de la materialización de alineaciones y rasantes.

La determinación de las alineaciones y rasantes será eficaz durante los seis (6) meses posteriores a la fecha en que fueron practicadas, transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia correspondiente, devendrán ineficaces.

### Subsección 2.ª La inspección de las obras

Artículo 178. La inspección de las obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal; al objeto de comprobar en todo momento, que se ajustan a la licencia concedida.

### Sección 3.ª Las órdenes de ejecución

#### Subsección 1.ª El deber de conservación y las órdenes de ejecución

Artículo 179. El deber de conservación y las órdenes de ejecución.

a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras necesarias para conservarlos o rehabilitarlos, manteniendo en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.

b) En cumplimiento del art. 155 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los edificios, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidasen de la conservación a que están obligados procediéndose caso

de incumplimiento de la orden de ejecución a la incoación del expediente sancionador y a la ejecución subsidiaria de las obras con cargo al obligado.

c) Se entenderán como obras con cargo al obligado de conservación, y por tanto que deben realizarse a su costa todas aquellas que:

- Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.

- Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas necesarias para la obtención de las condiciones señaladas en el apartado anterior cuyo coste de reparación sea igual o inferior al 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

d) El propietario está obligado a soportar la realización de todas aquellas obras que aconsejan la seguridad, salubridad y ornato público del edificio y que excedan del deber normal de conservación valorado en el párrafo anterior destinadas a obtener mejoras o beneficios de interés general, las cuales se llevarán a cabo a expensas de la Entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber de conservación.

Subsección 2.<sup>a</sup> El estado ruinoso de las construcciones

Artículo 180. Los supuestos de ruina.

La declaración del estado de ruina de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

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

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

Artículo 181. Procedimientos.

El procedimiento para la declaración del estado ruinoso de las construcciones será el establecido en los arts. 157 a 159 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en todo lo que no se oponga a la anterior, la Sección 2.<sup>a</sup>, Capítulo Segundo del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Huelva, 8 de mayo de 2009.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana.

## 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de los cuales 856.107 m<sup>2</sup> se incluyen en 28 unidades de Ejecución de suelo urbano y 511.547 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el ámbito de la R1 (todos los núcleos excepto Nuevo VÍcar) y, en nuevo VÍcar.

2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para edificios de 3 plantas.

3,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

- Diámetro mínimo inscribible. 6 m.

- Ocupación. 75%.

- Edificabilidad máxima. 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- Diámetro mínimo inscribible. 10 m.

- Edificabilidad máxima. 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>ª</sup> y 4.<sup>ª</sup>

##### 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 m<sup>2</sup>.

2. Diámetro mínimo inscribible = 10 m.

3. Edificabilidad máxima = 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total máxima: 18.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 Vicar, 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 Vicar. 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 Vicar 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 Vicar, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> por hectárea.

1.500 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /ha regadío. 100 m <sup>2</sup> /ha secano.
- Máxima superficie edificada	300 m <sup>2</sup> .
- 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 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> por hectárea.

1.500 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /ha regadío. 100 m <sup>2</sup> /ha secano.
- Máxima superficie edificada	300 m <sup>2</sup> .

## 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  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m y de 12 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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  $H^2/10$ . 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  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro, y de 9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> a partir de 300 m<sup>2</sup> construidos.

Quedan excluidas las actuaciones en parcelas menores de 150 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>c. o en fracción de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>.

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 vivideras 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 vivideras 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 vivideras (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 <sup>2</sup> )	E+C+K(m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>, que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/h.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m<sup>2</sup>. En toda vivienda existirá un dormitorio doble de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, y un volumen de 20 m<sup>3</sup>. 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 Proyecto 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 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) 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 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 preprotección 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 adecentamiento 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 m<sup>2</sup>, 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.

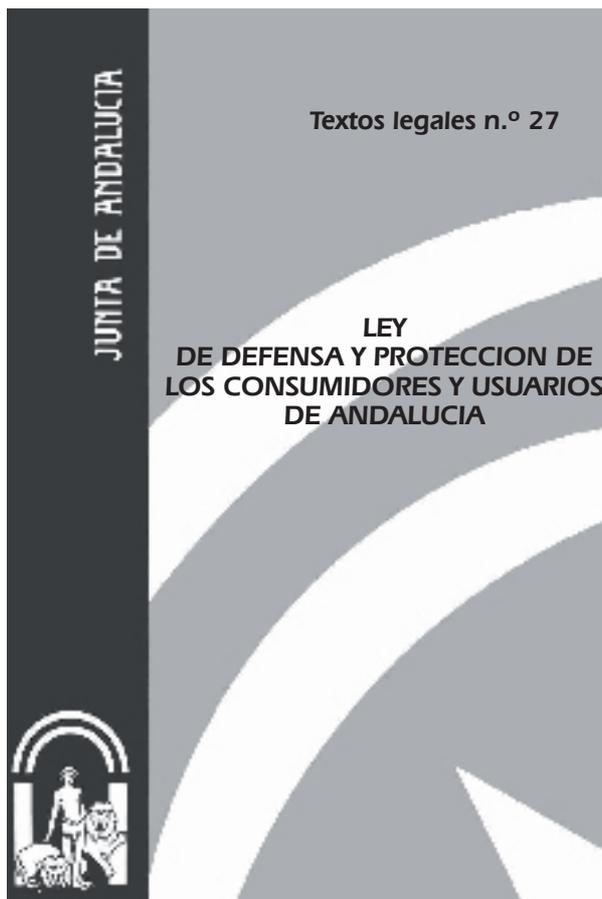
5. Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.

Almería, 29 de junio de 2009.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 27

**Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

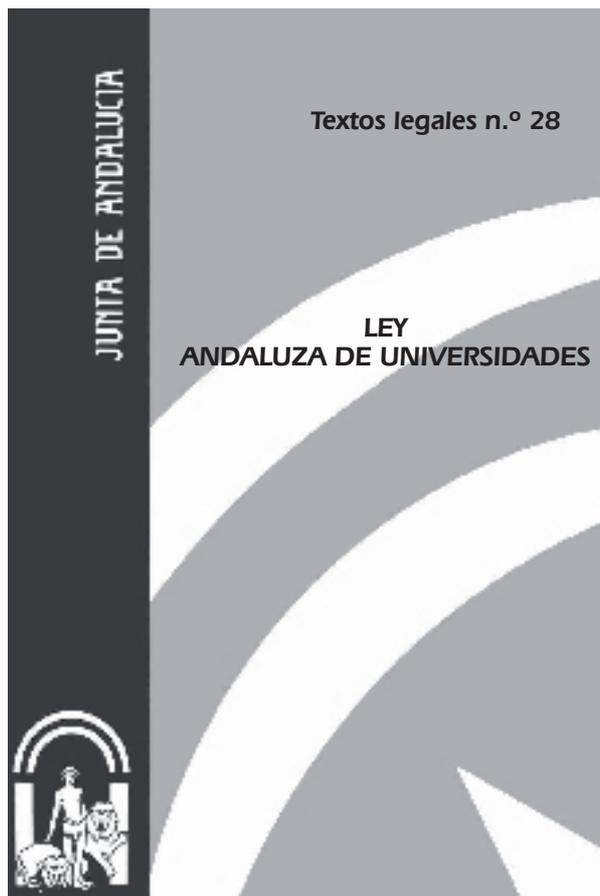
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,43 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 28

Título: **Ley Andaluza de Universidades**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

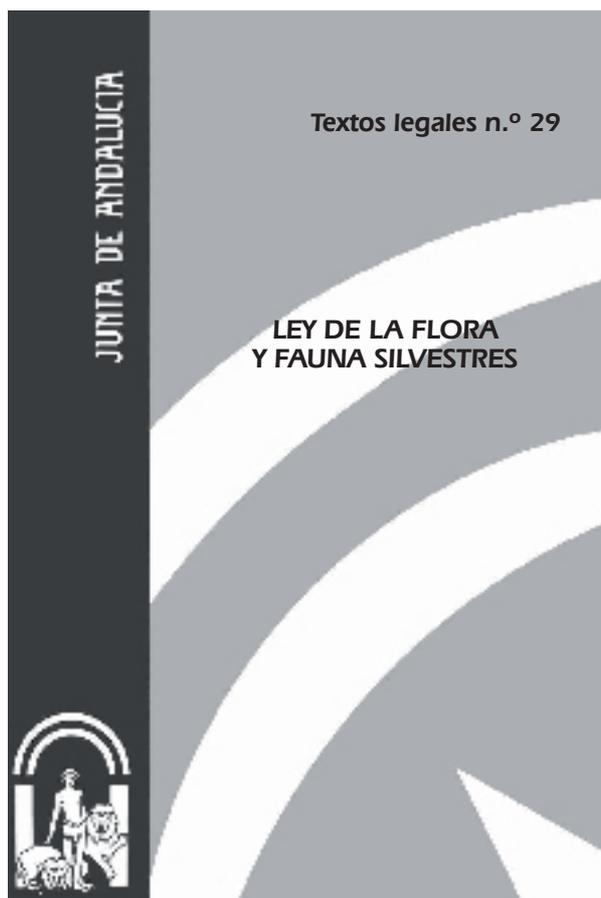
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,73 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 29

**Título: Ley de la Flora y Fauna Silvestres**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

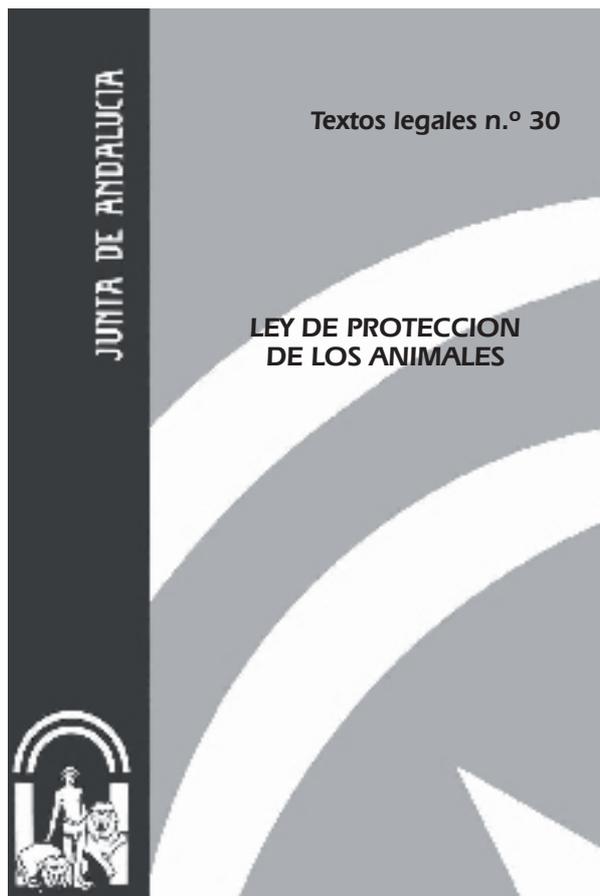
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 4,34 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 30

#### Título: Ley de Protección de los Animales



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,23 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63