

Artículo 248. Alteración de las Áreas de Suelo No Urbanizable.

1. Las áreas de Suelo No Urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.

2. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

3. Las alteraciones de los espacios o del régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable que procedan de una modificación de la legislación o planificación sectorial, supondrán una modificación automática de las especificaciones que el PGOU regula sin necesidad de modificación de este, salvo que estas sean incompatibles con el resto de preceptos regulados.

Artículo 249. Condiciones de planeamiento.

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales cuando se hayan de implantar Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU.
- En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas.

2. Podrán, asimismo, redactarse Planes Especiales en los siguientes supuestos:

- Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU, por los Organismos competentes.

- Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él que requieran de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc.

- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

- Mejora del medio rural en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 250. Parcelación y segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesariedad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal:

a) Común: 25.000 m².

b) Intensivo: 2.500 m².

Para la consideración como seco o regadío de una parcela se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 251. Condiciones de Urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas se encuentran sujetas a licencia municipal. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2

Condiciones de Uso

Artículo 252. Usos Dominantes y Complementarios.

1. En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal, el de ganadería extensiva, cinegético y los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación. En el caso de vías pecuarias, son usos complementarios, aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Artículo 253. Usos Incompatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros).

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable Natural o Rural

Artículo 254. Usos Compatibles.

1. En el Suelo No Urbanizable Natural o Rural se considerarán los siguientes usos permitidos y previstos, compatibles con los dominantes y complementarios, así como otros usos semejantes que por sus características deban o procedan implantarse en esta clase de suelo.

Usos dominantes:

Usos que sean que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.

Usos compatibles y complementarios:

- a) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- b) Uso extractivo.
- c) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos.
- d) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable.
- e) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de vivienda en la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas rurales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.
- f) Uso terciario y de equipamiento privado.
- g) Uso turístico.

Artículo 255. Usos Incompatibles.

En el Suelo No Urbanizable Natural o Rural, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre -excepto en los lugares habilitados para ella-, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal -más de 24 horas- de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

Sección 2.ª Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Artículo 256. Usos dominantes, complementarios y compatibles.

En el Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado se considerarán los siguientes usos dominantes, compatibles y complementarios:

Usos dominantes:

- a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas
- b) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de vivienda en la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas rurales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.

Usos compatibles y complementarios:

Se admiten los siguientes usos, siempre que se trate de edificaciones con escala acorde al ámbito en el que se ubican y con tipologías edificatorias que sean similares a las existentes en el entorno:

- a) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos
- b) Uso de establecimiento comercial individual y de equipamiento privado.
- c) Uso turístico excepto el uso de camping y grandes establecimientos hoteleros.

Artículo 257. Usos Incompatibles.

En esta categoría de suelo se considerarán usos incompatibles con su destino rural y, por consiguiente, prohibidos los siguientes:

- a) La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las relacionadas con las actividades agrarias o similares.
- c) El uso extractivo.
- d) Eliminación y tratamiento de residuos urbanos
- e) Industria no vinculada al destino de la finca.
- f) Chatarrería.
- g) Grandes instalaciones e infraestructuras

Sección 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 258. Usos en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Los usos compatibles en esta clase y categoría legitiman la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, según se regula en la legislación urbanística vigente, teniendo como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. El resto de usos y actividades no previstos en la letra anterior corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección al que esté sujeto por la legislación específica, el planeamiento territorial o urbanístico o por el PGOU.

3. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger. La utilización de estos suelos quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que la legislación y este PGOU autoricen.

Artículo 259. Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Vías Pecuarias (SNUP-VP).

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc.) se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como usos compatibles los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- a) Usos tradicionales de carácter agrícola.
- b) Plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales.
- c) Conservación de las masas vegetales autóctonas.
- d) Comunicaciones rurales.

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

4. Queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo.

5. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 260. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH)
Suelo no urbanizable de especial protección Zona Inundable (SNUP-RI).

En estos terrenos, se prohíbe cualquier construcción, instalación u obra que impida el normal curso del agua. Las normas que regulan esta categoría de suelo se establecen en el Título II.

Artículo 261. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía – Riesgo de Inundación (SNUP-RI).

En estos suelos sólo estarán previstos y permitidos los usos agrícolas no intensivos, los forestales y los naturalísticos.

Artículo 262. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía – Hitos Paisajísticos(SNUP- HP).

1. Se establecen como usos previstos y permitidos los siguientes:

- a) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria.
- b) Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- c) Miradores.
- d) Usos forestales.

2. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

- a) Cualquier otra edificación o instalación no incluida en el apartado anterior
- b) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o para la mejora ambiental del lugar.
- c) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas excepto aquéllos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

Artículo 263. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía – Divisorias Visuales (SNUP- DV).

La regulación de usos de estos espacios será la misma que la del Suelo no Urbanizable Protegido – Hitos Paisajísticos.

CAPÍTULO 3

Condiciones Generales en el Suelo No Urbanizable

Artículo 264. Actuaciones en Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

A) Obras o instalaciones que no estando prohibidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. En esta categoría de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

a.1) Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc).

a.2) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

a.3) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

a.4) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

a.5) Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

a.6) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

a.7) Establos, residencias y criaderos de animales siempre que por sus dimensiones no puedan considerarse instalaciones agroindustriales.

a.8) Cualquier otro uso similar a los anteriores.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente PGOU o Plan Especial y sean consecuencia de:

b.1) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b.2) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

b.3) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

b.4) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

b.5) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación en el supuesto previsto en el apartado b.2), del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Son Actuaciones de Interés Público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

c.1) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

c.2) Usos industriales o terciarios.

c.3) Usos turísticos.

c.4) Usos asistenciales

c.5) Otros análogos.

No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas por este PGOU o el correspondiente Plan Especial, sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

Artículo 265. Condiciones del Suelo No Urbanizable.

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 266. Concepto de nuevo asentamiento.

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 267. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se soliciten:

a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.

En relación al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras, las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias fincas colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/ o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

a.3) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.

a.4) Alineación de edificaciones, de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

a.5) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

a.7) Publicidad de la parcelación, cualquiera que sean los canales utilizados (publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en cualquier medio de difusión, ya sea periódicos, radio, Internet, etc.) relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contenga la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

a.8) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada, las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el Suelo No Urbanizable en este Plan General:

b.1) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b.2) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.

b.3) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso la distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.

Artículo 268. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. Parcela mínima edificable: Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquéllos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta y será de aplicación en todo el suelo no urbanizable.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²) D = DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN		SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	CARÁCTER NATURAL O RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	10.000 D – 30	La existente -	30.000 D - 30
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	30.000 D – 30	La existente -	30.000 D - 30

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m. del eje de los caminos principales y 5 m del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de interés público se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN		SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO
	CARÁCTER NATURAL O RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	1%		1%
Actuaciones de Interés Público	(1)		(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	1 %		1 %

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

7. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

8. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier sistema de depuración individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

9. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

10. Prevención ambiental. Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

11. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá ser establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

12. Los actos de construcción o edificación e instalación deberán ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen, así como tener el carácter de aislados, presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno y evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

Artículo 269. Condiciones generales de edificación para Instalaciones Industriales.

Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² construidos de ocupación en planta que, en función de su actividad no se incluyan en ninguna de las categorías de actuaciones sometidas la legislación ambiental vigente, deberán presentar junto a la solicitud de licencia un documento en el que se haga constar por técnico competente las medidas correctoras adoptadas en proyecto en función de los impactos convenientemente identificados y valorados.

Artículo 270. Condiciones generales de los usos extractivos.

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

2. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

3. Se deben evitar actividades extractivas en zona donde no se hubieran producido antes, para limitar nuevos impactos y facilitar el tratamiento conjunto del territorio afectado. Se deben restringir el uso extractivo en los espacios de especial valor ambiental del municipio.

4. Con carácter previo al inicio de la actividad será necesario la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación y solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente así como la autorización de explotación de la Consejería competente en la materia. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

5. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

6. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

7. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

8. la solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de esta.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.

- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.

- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar.

9. Se establecen las siguientes condiciones para la implantación de los usos extractivos, a justificar en el Proyecto de Explotación y en el Proyecto de Restauración:

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.

- Los rellenos estarán exentos de contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para facilitar la máxima permeabilidad.

- La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control por empresa autorizada.

Artículo 271. Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras.

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.

- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc.

- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similares.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de esta.

- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.

- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.

- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.

- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

7. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.

- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

Artículo 272. Condiciones generales para las instalaciones de gestión de residuos sólidos.

1. La gestión de residuos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, dentro de las zonas incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable no adscrito a categoría de especial protección y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniéndose en cuenta las previsiones de este PGOU, de la planificación provincial o territorial vigente.

En todo caso, las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kilómetros, y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.

3. No podrán ubicarse instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- Zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación
- Zonas endorreicas o humedales.
- Zonas con vegetación de especial interés.
- Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.
- Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.
- Zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente. A estos efectos, estarán exentas de esta autorización las actividades de gestión de residuos urbanos realizadas directamente por las Entidades locales salvo que estén sometidas a autorización ambiental integrada.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares

a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.

b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.

c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

6. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

6. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 273. Condiciones generales reguladoras de los caminos.

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación aunque éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud se debe justificar:

- a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.
- b) La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

CAPÍTULO 4

Condiciones Particulares de Edificación

Artículo 274. Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. En todo el suelo no urbanizable las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

a) Se admitirán pequeñas construcciones fijas para establecimiento de instalaciones tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc. siempre que tengan una superficie edificada inferior a 9 m² y una altura máxima de 3 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m².

b) Casetas para aperos, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1) Parcela mínima: 4.000 m².

b.2) Superficie construida máxima 20 m².

b.3) Altura total máxima de 4 m.

b.4) Separación a linderos: 4 m.

b.5) Condiciones constructivas:

b.5.1) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias, instalaciones o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

b.5.2) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, a una altura mínima de 2 m. de la rasante del terreno, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

b.5.3) El cerramiento perimetral se realizará de bloques o ladrillos enfoscados y pintados de blanco.

b.5.4) La cubierta será inclinada acabada en teja cerámica curva.

Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

A la solicitud de licencia municipal deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

- Informe emitido por ingeniero técnico agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.

c) El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 150 m² construidos, tales como almacenes de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones referidas anteriormente, cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

c.1) La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

c.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc., que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 10 m.

c.3) La ocupación de la edificación será como máximo del 0,5% de la superficie de la parcela.

c.4) La altura máxima de la edificación será de 4 m con un máximo de 1 planta.

c.5) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc., sin depurar.

c.6) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

d) Depósitos para el almacenamiento de agua o albercas. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
- b) Separación a linderos: 5 m.
- c) Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje. A estos efectos, la altura máxima sobre rasante será de 3 metros.
- d) En el caso de construcciones en ladera, se construirán semienterrados, dejando por encima de la rasante del terreno natural solamente uno de sus lados, que no podrá superar los tres metros de altura máxima.
- e) Se procurará minimizar el impacto visual, con materiales acordes a las construcciones tradicionales.
- f) Se recomienda realizar una adecuación paisajística que incluya la plantación perimetral con especies vegetales perennes de porte arbóreo.

Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

Artículo 275. Condiciones Particulares de Edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

3. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

4. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

5. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

6. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 276. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m. a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá de justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 277. Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m².

2. Se separará 100 m de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m a los linderos de la finca.

3. La ocupación de parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 7 m y la altura máxima de la cumbre no superará los 8,5 metros.

Artículo 278. Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).

2. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.

5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 279. Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales.

1. Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.

2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberán guardar las siguientes distancias mínimas, salvo que la legislación específica establezca otra mayor, con respecto a:

a) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades de ganadería o cría intensiva sometidas a Calificación Ambiental:

- Núcleo de Iznate: 0,5 km.

- Otras construcciones: 0,5 km.

b) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades de ganadería o cría intensiva sometidas a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada:

- Núcleo de Iznate: 1 km.

- Otras construcciones: 1 km.

c) Explotaciones con alojamiento de animales reguladas en este artículo.

Se establece una distancia mínima de 1 km.

Artículo 280. Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras.

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

2. La parcela mínima será 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.

7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 281. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos.

1. Definición: Son aquellas que han de vincularse a una actividad agrícola, forestal o ganadera, pero no necesariamente a una explotación agraria. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

A estos efectos, en virtud de lo regulado por la legislación agraria vigente, se entiende por actividad agraria, el conjunto de trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, forestales o ganaderos.

2. (SUSPENDIDO) Se entenderá justificada la necesidad de implantación de la vivienda vinculada a la actividad agraria cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el interesado no sea propietario de ninguna otra vivienda en el municipio o cerca de este.

- Que el interesado se comprometa mediante acreditación notarial a empadronarse en el municipio.

- Que el interesado se comprometa a no transmitir la propiedad de la vivienda a tercero, salvo causa debidamente justificada, al menos dentro de los cinco años siguientes a dicha formalización.

- Que por técnico competente se justifique que la implantación de la vivienda es necesario para garantizar el mantenimiento de la actividad.

3. (SUSPENDIDO) Se entenderá justificada la efectiva ejecución de una actividad agraria cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que sobre la finca se lleve a cabo una actividad agrícola, forestal o ganadera que genere rendimientos o beneficios, no necesariamente económicos derivados de la misma.
- Que el titular o promotor de la actividad se ha dado de alta en el censo agrario o ganadero.

4. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar tanto la necesidad de la vivienda para el titular de la actuación como la vinculación de la misma a un destino relacionado con una actividad agrícola, forestal o ganadera, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

Los Proyectos de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Entidad o persona promotora de la actuación, con los datos necesarios para su plena identificación:
 - Administración Pública, persona o entidad promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
 - Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o documentación acreditativa de la titularidad de la actividad.
 - Justificación de no poseer ninguna vivienda habitable en el municipio o, en su caso, de que la misma no es adecuada para atender la actividad agrícola.
 - Descripción detallada de la actividad:
 - Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados, referidos a Catastro y al planeamiento vigente, con descripción detallada de los elementos significativos, destacando las construcciones e instalaciones existentes.
 - Plano topográfico actual con los elementos significativos del territorio, así como plano topográfico modificado.
 - Plano a escala de emplazamiento de la actividad y de las edificaciones propuestas.
 - Descripción de la actividad agrícola, forestal o ganadera con expresión de los rendimientos derivados de la misma.
 - Alta en el censo agrario o ganadero del titular o promotor de la actividad y compromiso de la continuidad de la misma.
 - Certificado de intervención de técnico competente, que dirija, controle y supervise la actividad agrícola, conforme a la legislación vigente en la materia.
 - Definición de la edificación proyectada a nivel de anteproyecto y por técnico competente, definiendo a escala, plantas, alzados y secciones, así como las superficies útiles y construidas.
 - c) Justificación del cumplimiento de los siguientes aspectos urbanísticos:
 - Ficha urbanística justificativa de los parámetros urbanísticos de aplicación.
 - Justificación de no formación de nuevo asentamiento rural.
 - Justificación de los servicios e instalaciones de necesarios: evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, accesos.
 - d) Asunción por el interesado de las siguientes obligaciones:
 - Garantizar la funcionalidad de las infraestructuras manteniendo, garantizando su conservación.
 - Pago de la prestación compensatoria correspondiente
 - Solicitud de licencia municipal acompañada de proyecto visado redactado por técnico competente en el plazo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.
 - Constitución de una garantía ante el Ayuntamiento en concepto de cumplimiento de la actividad agraria de valor del 10% del presupuesto de ejecución material de la construcción que se pretende realizar.
 - Inscripción en el Registro de la Propiedad la vinculación agraria.
- La licencia municipal de obras no será transmisible salvo que el adquirente asuma expresamente y ante notario, el compromiso de desarrollar la actividad agraria contemplada en el Proyecto de Actuación.

5. Las condiciones generales de edificación, son las siguientes:

- a) Las construcciones se separarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca.
- b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo de 150 m² construidos.
- c) La altura máxima de la edificación será de 4 m. en un máximo de una planta.
- d) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este P.G.O.U.

Artículo 282. (SUSPENDIDO) Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

1. A efectos del presente plan general se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquéllas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con elementos estructurales reconocibles sobre el terreno.

b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente.

Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones de antigüedad superior a treinta años se podrá eximir la acreditación del requisito establecido en el apartado b) siempre que la antigüedad quede debidamente justificada por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

2. Tipos de obras.

a) Son obras de rehabilitación aquellas destinadas al acondicionamiento de la edificación, construcción o instalación existente para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

b) Se entiende por obras de conservación aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación existente en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

c) Se entiende por obras de reforma aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

3. A estos efectos, se considera parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable y tipo de edificación, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados.

5. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el volumen actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones con las excepciones recogidas en el régimen transitorio para las viviendas legales existentes.

Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o en la inscripción registral o catastral.

Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de la vivienda será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

Artículo 283. Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Reguladoras de los usos.

Artículo 284. Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

6. La altura máxima será de 7 m (dos plantas).

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 285. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por ser molestos, nocivos, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.
2. La parcela mínima será de 10.000 m².
3. Se separarán 250 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.
4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. La finca se arbolará perimetralmente.
8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

Artículo 286. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².
2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m. que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 287. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 288. Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 289. Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².
3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

8. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Artículo 290. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc., o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 291. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 292. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye, por tanto, hostales, mesones, posadas, apartamentos y complejos turísticos rurales, etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. La parcela mínima será en todo caso 25.000 m².

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 7,5 m en un máximo de 2 plantas debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.

5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

Artículo 293. Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

3. No se rebasará la altura de 7 m y, en ningún caso, se superarán las dos plantas.

4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 294. Condiciones Particulares de Edificación para Grandes Instalaciones recreativas.

1. Definición. Son grandes instalaciones recreativas para el presente Plan General los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, circuitos de velocidad, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que pueden tener una incidencia supralocal.

2. Estas instalaciones deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.

3. Solo se permitirán edificaciones vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, alojamiento hotelero y servicio de restauración.

4. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno, ajustándose su diseño y construcción al soporte territorial, adecuándose a la topografía y protegiéndose la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.

5. La altura de las edificaciones e instalaciones no serán superiores a las 2 plantas o 7,5 metros.

6. En los campos de golf las zonas entre calles deberán contar con especies de vegetación autóctona y jardinería xérica.

Para la implantación de un campo de golf se deberá proceder a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística y acreditarse el cumplimiento de las condiciones básicas y requisitos previstos en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

7. Abastecimiento y depuración. Los campos de golf así como las instalaciones recreativas de interés supralocal cuyo consumo de agua supere los 300.000 m³ anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua así como con sistemas de drenaje, embalses o depósitos.

En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales, pudiendo proceder asimismo de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural.

Las depuradoras de las que se abastezcan deberán contar con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas.

Artículo 295. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. Las condiciones particulares de edificación para los almacenes de maquinaria y mantenimiento al servicio de la carretera son las siguientes:

a) La edificación se alineará a vial.

b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.

c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

TÍTULO X

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHAS URBANÍSTICAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

- AA-1
- AA-2
- AA-3
- AA-4

FICHAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- UE-1 Camino del Molinejo-Calle Viñeros I
- UE-2 Camino del Molinejo I
- UE-3 Camino del Molinejo II
- UE-4 Camino del Molinejo-Calle Viñeros II
- UE-5 Calle Pilar-Calle Viñeros I
- UE-6 Calle Pilar-Calle Viñeros II
- UE-7 Calle Pilar-Borde Sur I
- UE-8 Calle Pilar-Borde Sur II
- UE-9 Calle Pilar-Borde Sur III
- UE-10 Carretera MA-3115 I (SUSPENDIDO)
- UE-11 Carretera MA-3115 II (SUSPENDIDO)
- UE-12 Borde Norte Núcleo Histórico I (SUSPENDIDO)
- UE-13 Borde Norte Núcleo Histórico II (SUSPENDIDO)

FICHAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- UR-1 (SUSPENDIDO)
- UR-2
- UR-3
- UR-4

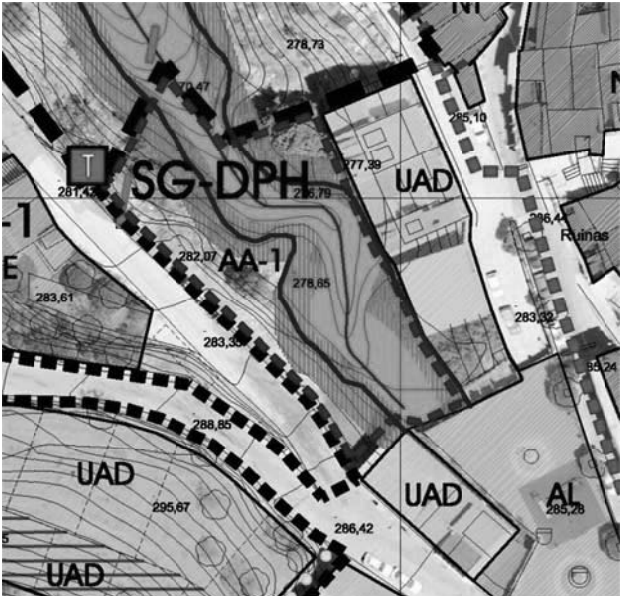
FICHAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- URNS-1

FICHAS URBANÍSTICAS PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

- PE-1

ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	AA-1
	IZNATE
	TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
	SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO 1.290,00
USO PORMENORIZADO APARCAMIENTO	ÁMBITO BENEFICIADO -

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La actuación consiste en la mejora urbana de ambos márgenes del arroyo existente así como la obtención de terreno para la ampliación del aparcamiento ubicado bajo el área libre existente al sur del ámbito. Debido a que la actuación urbanizadora consiste en la construcción de un aparcamiento, la cubierta vegetal será eliminada, por lo que se propone transplantar los ejemplares de las especies de interés mencionadas en el párrafo anterior unos metros más abajo del arroyo y dentro del Dominio Público Hidráulico.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno
2. Se realizará un estudio previo con un exhaustivo reconocimiento geotécnico de toda ladera para evitar que los riesgos afecten a la futura instalación.
3. Durante la fase de construcción, los restos de obra no se depositarán en el cauce del arroyo, sino que se llevarán a vertedero controlado
4. Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.
5. Se propone transplantar los ejemplares de las especies de interés mencionadas en el párrafo anterior unos metros más abajo del arroyo y dentro del Dominio Público Hidráulico. Para ello, se pedirá cautelarmente informe a la Consejería de Medio Ambiente ya que hay especies que están en el Anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre. Además será necesario que el trasplante sea realizado por técnico competente y nunca en las entre Mayo y Octubre por ser las peores fechas para realizar esta actividad.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-2



IZNATE

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO
130,25

USO PORMENORIZADO
CONEXIÓN PEATONAL

ÁMBITO BENEFICIADO
-

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación urbanizadora consiste en la urbanización de un vial peatonal que conecte el eje norte-sur Calle Portillo- Calle Mogacia con la Calle Pilar para así completar la trama urbana homogénea con la existente en el núcleo urbano.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Se realizará un estudio previo geotécnico de los terrenos para evitar que los riesgos afecten a la futura instalación.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-3



IZNATE

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO
2.943,40

USO PORMENORIZADO
ESPACIO
PÚBLICO/APARCAMIENTO

ÁMBITO BENEFICIADO
-

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se delimita esta actuación urbanizadora para reordenar este área tan emblemática del núcleo urbano. En el acceso principal del núcleo, actualmente se localiza un mirador y un parque infantil. El objetivo de esta actuación propuesta es ampliar el espacio público hacia la Calle Vélez y aprovechando el desnivel hacia el norte, construir un edificio de aparcamiento.

El edificio, debido al desnivel existente en el terreno, contará con tres plantas de altura hacia el paseo peatonal de borde norte del núcleo, más una retranqueada. Así, el espacio público quedará dividido en dos cotas.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
2. Se realizará un estudio previo geotécnico de los terrenos para evitar que los riesgos afecten a la futura instalación.
3. Durante la fase de construcción, los restos de obra no se depositarán en el cauce del arroyo, sino que se llevarán a vertedero controlado
4. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual
5. Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-4



IZNATE

TIPO DE ACTUACIÓN
ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
PÚBLICA

SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO
600,00

USO PORMENORIZADO
CONEXIÓN PEATONAL

ÁMBITO BENEFICIADO
-

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

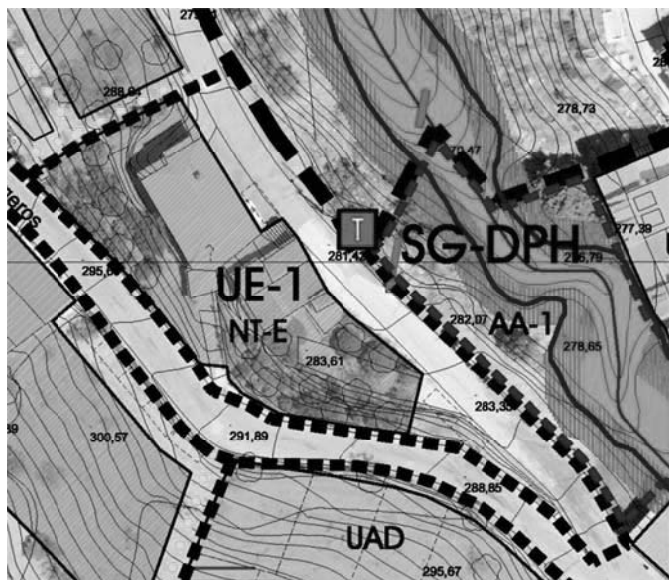
Se propone la ampliación del borde del núcleo urbano para realizar un paseo peatonal de borde del núcleo, que comunique el camino del cementerio con la nueva calle de borde propuesta en las nuevas áreas de urbanización UE-12 y UE-13.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
2. Se realizará un estudio previo geotécnico de los terrenos para evitar que los riesgos afecten a la futura instalación.
3. Durante la fase de construcción, los restos de obra no se depositarán en el cauce del arroyo, sino que se llevarán a vertedero controlado
4. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual
5. Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.
6. La vegetación natural arbolada existente se integrará en la nueva actuación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-1
CAMINO DEL MOLINEJO-CALLE VIÑEROS I	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
1.667,75

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% edif. Res. No agotada	0,00 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,30		500,33	450,29	50,03	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	500,33			

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
14,00	2	0,300	500,33	NT-E

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	0,00 m ²	166,78 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	0,00 m ²	166,78 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	3,00 pl.	3,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	696,30 m ²	-

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UE-1	
CAMINO DEL MOLINEJO-CALLE VIÑEROS I			
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El ámbito delimitado al efecto tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización necesarias para la plena incorporación al proceso urbanístico del área, mediante la mejora y urbanización del Camino del Molinejo y la conexión a las redes municipales de infraestructuras.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación:

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
- Urbanizar el Camino del Molinejo con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos de sección no inferior a 6 metros. Se ubicarán como mínimo tres plazas de aparcamiento.

Se exime totalmente a la unidad de ejecución de la reserva de terreno para viviendas de protección pública así como del resto de dotaciones debido al grado de colmatación que presenta el ámbito.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Se realizará un estudio previo con un exhaustivo reconocimiento geotécnico de toda ladera para evitar que los riesgos afecten a la futura instalación.

Durante la fase de construcción, los restos de obra no se depositarán en el cauce del arroyo, sino que se llevarán a vertedero controlado.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-2

CAMINO DEL MOLINEJO I



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
4.130,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% edif. Res. No agotada	0,00 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,30		1.239,00	1.115,10	123,90	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	1.239,00			

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
14,00	6	0,300	1.239,00	NT-E

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	179,10 m ²	413,00 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	179,10 m ²	413,00 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	7,00 pl.	7,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.376,70 m ²	-

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UE-2	
CAMINO DEL MOLINEJO I			
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito que contiene 6 edificaciones y que por su localización se consideran compatibles con el modelo territorial adoptado. Es un área colmatada por la edificación. Se delimita esta unidad de ejecución con el objeto de completar la urbanización del Camino del Molinejo.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación:

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
- Urbanizar el Camino del Molinejo con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos de sección no inferior a 6 metros. Se ubicarán como mínimo seis plazas de aparcamiento.
- Ceder la superficie especificada como zona verde, ya que no se consideran necesarias otras dotaciones en este área.
- Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que sobrevuela el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión)

Se exime totalmente a la unidad de ejecución de la reserva de terreno para viviendas de protección pública debido al grado de colmatación que presenta el ámbito.

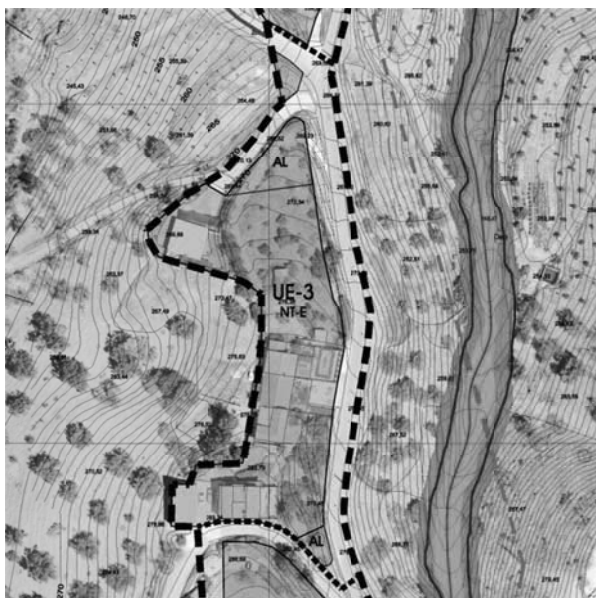
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adaptación de la edificación al medio

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno

Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-3
CAMINO DEL MOLINEJO II	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m ² suelo- 5.250,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% edif. Res. No agotada	202,50 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				
A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,30	1.575,00	1.417,50	157,50	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-		
1,00	1,00	1.575,00		

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
14,00	7	0,300	1.575,00	NT-E

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	435,00 m ²	525,00 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	435,00 m ²	525,00 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	8,00 pl.	8,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.570,75 m ²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-3
CAMINO DEL MOLINEJO II	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito que contiene 4 edificaciones y que por su localización se consideran compatibles con el modelo territorial adoptado. Es un área semiconsolidada por la edificación. Se delimita esta unidad de ejecución con el objeto de completar la urbanización del Camino del Molinejo.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación:

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas, así como localizar la vivienda protegida.
- Urbanizar el Camino del Molinejo con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos de sección no inferior a 6 metros. Se ubicarán como mínimo ocho plazas de aparcamiento.
- Ceder la superficie especificada como zona verde, ya que no se consideran necesarias otras dotaciones en este área.
- Ubicar la superficie destinada a vivienda protegida, que se ha calculado sobre las parcelas que quedan sin edificar con la ordenanza de edificación UAD.

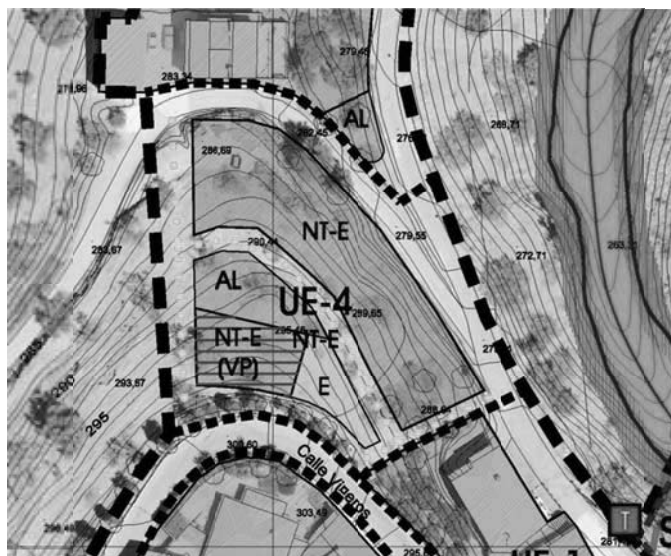
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adaptación de la edificación al medio

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno

Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-4
CAMINO DEL MOLINEJO-CALLE VIÑEROS II	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO

Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE -m²suelo-

2.717,20

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% edif. Res. No agotada	285,31 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,35		951,02	855,92	95,10	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	951,02			

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
20,00	5	0,350	951,02	NT-E

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	180,00 m ²	271,72 m ²
EQUIPAMIENTOS	120,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	300,00 m ²	285,31 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	5,00 pl.	5,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.299,55 m ²	-

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-4
CAMINO DEL MOLINEJO-CALLE VIÑEROS II	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Área que se delimita con el objeto de completar la urbanización del vial de acceso, Camino del Molinejo a la zona y para dar continuidad a la trama urbana. La tipología propuesta respeta a la de las edificaciones colindantes La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación: - Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas. - Urbanizar el Camino del Molinejo con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos de sección no inferior a 6 metros. Se ubicarán como mínimo cinco plazas de aparcamiento en el ámbito. - Ceder las dotaciones establecidas en la ficha, así como el vial peatonal intermedio que divide el área con una sección mínima de tres metros, así como establecer conexiones peatonales norte-sur para comunicar la Calle Viñeros con el Camino del Molinejo. - Respecto a las alineaciones, se propone la cubierta del equipamiento a la cota de la Calle Viñeros, que funcione como mirador hacia el norte. - Reservar la superficie necesaria para albergar el techo destinado a vivienda protegida.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Adaptación de la edificación al medio Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual. El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-5
CALLE PILAR-CALLE VIÑEROS I	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
7.392,90

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% edif. Res. No agotada	517,50 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,35	2.587,52	2.328,76	258,75	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-		
1,00	1,00	2.587,52		

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
20,00	15	0,350	2.587,52	NT-E/UAD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	551,45 m ²	739,29 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	551,45 m ²	776,25 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	13,00 pl.	13,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.481,45 m ²	-

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E/UAD

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-5
CALLE PILAR-CALLE VIÑEROS I	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Ámbito delimitado entre las calles Viñeros y Pilar semiconsolidada por la edificación. El máximo de viviendas permitidas es de 15 unidades y hay 5 edificaciones existentes. Se delimita esta unidad de ejecución con el objeto de completar la urbanización y ordenar el área. La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación: - Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas. - Urbanizar el vial intermedio que divide al área con una sección mínima de 8 metros (exceptuando el tramo edificado) con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Se ubicarán como mínimo trece plazas de aparcamiento público en el ámbito. - Establecer conexiones peatonales norte-sur para comunicar la Calle Viñeros con la Calle Pilar. - Reservar la superficie necesaria para albergar el techo destinado a vivienda protegida, que se ha calculado sobre parcelas que quedan sin edificar con la ordenanza de edificación UAD. - Obtener como mínimo la superficie proyectada de áreas libres para dotar a la zona de vegetación, aunque sean zonas con una difícil accesibilidad debido a la topografía. Se exime de otras cesiones debido al grado de colmatación del área.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Adaptación de la edificación al medio Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO

UE-6

CALLE PILAR-CALLE VIÑEROS II



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
6.705,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA

30% edif. Res. No agotada

1.206,90 m²t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60		4.023,00	3.620,70	402,30	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	4.023,00			
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
45,00	30	0,600	4.023,00	UAD	
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)					
ESTÁNDAR		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS	TOTAL
MÍNIMO		724,14		362,07	1.206,90
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			21,00 pl.		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		PGOU
AREAS LIBRES		779,50 m ²
EQUIPAMIENTOS		435,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)		1.214,50 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		21,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS		1.694,47 m ²

DETERMINACIONES USO LUCRATIVO

USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA	EDIF.NETA - m ² t/m ² s -
RESIDENCIAL	Vivienda protegida	UAD	70,00	PB+1	1,40
	Vivienda libre	UAD	100,00	PB+1	0,96

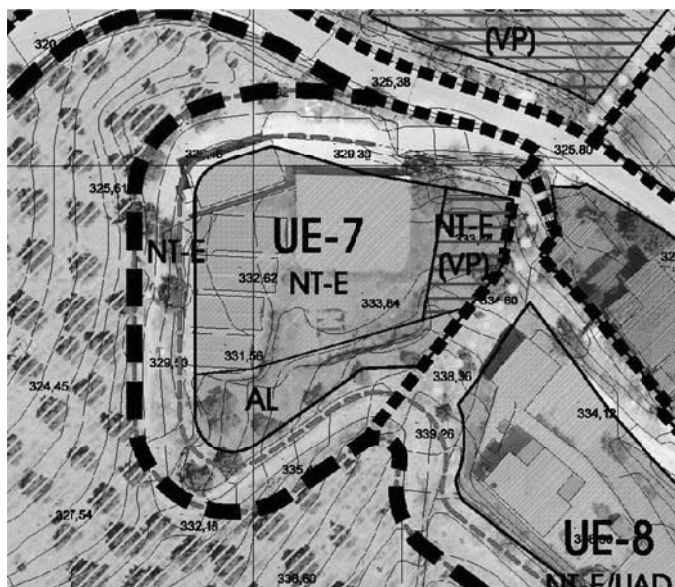
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	UE-6
CALLE PILAR-CALLE VIÑEROS II	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Ámbito delimitado entre las calles Viñeros y Pilar donde existen algunas edificaciones. Se delimita esta unidad de ejecución con el objeto de completar la urbanización y ordenar el área. Se establece la ordenación detallada. En el caso de que se justifique una ordenación que mejore las características urbanas del área y su entorno, se podrá modificar la ordenación propuesta mediante un Estudio de Detalle que deberá respetar las dotaciones exigidas en el Art.17 de la LOUA, el vial intermedio que divide al área con una sección mínima de 8 metros y que comunica con la UE-5 con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos, así como establecer conexiones peatonales norte-sur para comunicar la Calle Viñeros con la Calle Pilar. Los aparcamientos para las parcelas destinadas a vivienda protegida deberán ser mancomunados, minimizando el número de accesos desde el vial y respetando las plazas mínimas de aparcamientos públicos en superficie. En un anexo de la memoria de ordenación y en la documentación gráfica del PGOU se establecen el resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada de este sector.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Adaptación de la edificación al medio Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización. Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-7
CALLE PILAR-BORDE SUR	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 2.154,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% 17dif. Res. No agotada	169.63 m²t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-		A. Medio Ámbito – uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,35		753,90	678,51	75,39	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo –uu.a.-			
1.00	1.00	0.35			

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
20.00	4	0.350	753.90	NT-E

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES		250,00 m²	215,40 m²
EQUIPAMIENTOS		0,00 m²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)		250,00 m²	226,17 m²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		4,00 pl.	4,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS		984,30	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquello especificados en la ordenanza de edificación		NT-E	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-7
CALLE PILAR-BORDE SUR I	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Área de ámbito reducido al sur de la Calle Pilar que se delimita con el objeto de dar continuidad a la trama urbana propuesta y dar salida al vial estructurante que hará de borde sur del núcleo urbano de Iznate. La tipología propuesta respeta a la de las edificaciones colindantes.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación:

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
- Urbanizar el vial estructurante que establece el borde sur del ámbito, con una sección mínima de 8 metros y con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Se ubicarán como mínimo cuatro plazas de aparcamiento en el ámbito.
- Reservar la superficie necesaria para albergar el techo destinado a vivienda protegida, que se ha calculado sobre las parcelas que quedan sin edificar.
- Obtener como mínimo la superficie proyectada de áreas libres.

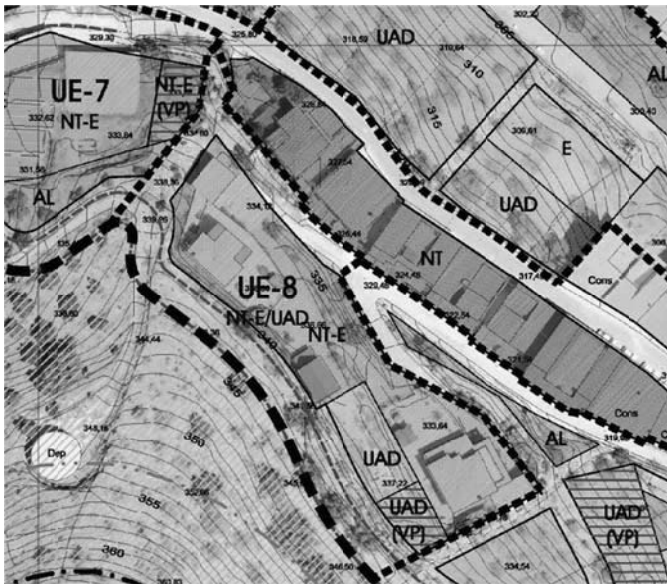
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adaptación de la edificación al medio.

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.

Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual.

El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UE-8
CALLE PILAR-BORDE SUR II		
	UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior	
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización	
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada	
	SUPERFICIE -m ² suelo- 3.273,30	
	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
		ÁREA DE REPARTO AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
30% 19dif.. Res. No agotada	196,40 m ² t	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,35		1.145,66	1.031,09	114,57	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	0,35			

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
20,00	7	0,350	1.145,66	NT-E/UAD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	0,00 m ²	327,33 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	0,00 m ²	343,70 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	6,00 pl.	6,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.262,00	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E/UAD	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-8
CALLE PILAR-BORDE SUR II	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito semiconsolidado por la edificación y que se clasifica con el objeto de completar la urbanización, ordenar el área y obtener el vial de borde del núcleo urbano de Iznate.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación:

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
- Urbanizar el vial estructurante que establece el borde sur del ámbito, con una sección mínima de 8 metros y con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Se ubicarán como mínimo seis plazas de aparcamiento en el ámbito.
- Reservar la superficie necesaria para albergar el techo destinado a vivienda protegida, que se ha calculado sobre las parcelas que quedan sin edificar.
- Respetar las conexiones peatonales propuestas.

Se exime parcialmente a esta área de las cesiones correspondientes de dotaciones debido al grado de colmatación del área.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adaptación de la edificación al medio

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno

Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-9
CALLE PILAR-BORDE SUR III	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
4.240,50

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
30% edif. Res. No agotada	682,94 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60		2.544,30	2.289,87	254,43	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	0,60			

DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
45,00	19	0,600	2.544,30	UAD

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	320,00 m ²	457,97 m ²
EQUIPAMIENTOS	210,00 m ²	-
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	530,00 m ²	763,29 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	13,00 pl.	13,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.889,50	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	UAD	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-9
CALLE PILAR-BORDE SUR III	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito con algunas edificaciones y que limita con la Calle Pilar y con el vial sobre el Arroyo Almejinos y que se clasifica con el objeto de completar la urbanización, ordenar el área y obtener el vial de borde del núcleo urbano de Iznate.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Estudio de Detalle conforme al Art. 15 de la LOUA el que establecerá la ordenación pormenorizada con los siguientes criterios de ordenación:

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
- Urbanizar el vial estructurante que establece el borde sur del ámbito, con una sección mínima de 8 metros y con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Se ubicarán como mínimo trece plazas de aparcamiento público en el ámbito.
- Reservar la superficie necesaria para albergar el techo destinado a vivienda protegida, que se ha calculado sobre las parcelas que quedan sin edificar.
- Respetar las conexiones peatonales propuestas.
- Ceder la superficie de dotaciones especificada en esta ficha y respetar la localización del equipamiento. Se exime parcialmente a este área de parte de las cesiones correspondientes de áreas libres por considerar necesario un equipamiento en esta zona del núcleo urbano por su buena accesibilidad al núcleo tradicional.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

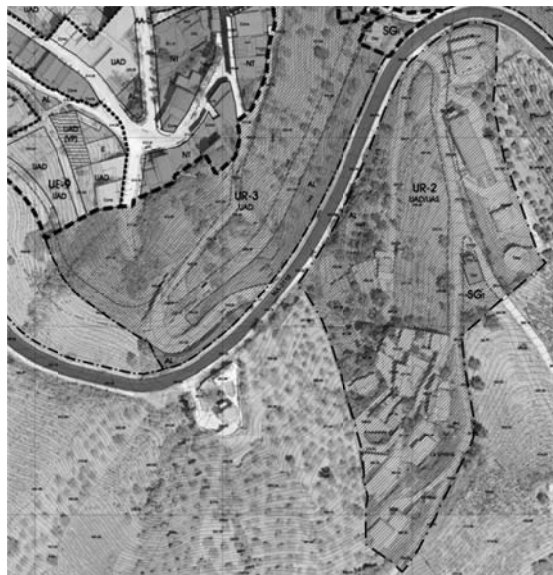
Adaptación de la edificación al medio.

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, el Arroyo Almejinos, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UR-2
IZNATE	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
19.142,05

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,30		5.742,62	5.168,35	574,26	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	5.742,62	30% edif. Res. No agotada	1.009,91 m ² t	

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
15,00	29	0,30	5.742,62

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	UAD/UAS
MÍNIMO (30m ² s/100m ² t res)	1.914,21	344,56	2.258,76	
MÁXIMO (55m ² s/100m ² t res)	1.914,21	1.244,23	3.158,44	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			29	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UR-2
IZNATE	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector de suelo urbanizable sectorizado clasificado en el margen sur de la Carretera MA-3118 que comunica con Cajiz, a ambos lados del Camino Cuesta de Las Lomas, ya transformado por la edificación. Se proponen un total de 29 viviendas, siendo 12 las edificaciones existentes en el sector.

Se identifica un ámbito al sur del sector que contiene un número significativo de viviendas no vinculadas a la explotación agrícola, y que se consideran compatibles con el modelo territorial, por lo que se clasifican como suelo urbanizable para dar cumplimiento al art. 58 del POTAx, con el fin de completar la dotación de infraestructuras y conectarlas con la malla urbana.

Se proponen usos residenciales de baja densidad, mayoritariamente con viviendas unifamiliares aisladas, siguiendo la tipología existente. Se recomienda que el planeamiento de desarrollo establezca usos complementarios al residencial.

La ordenanza de edificación propuesta en esta ficha urbanística para este sector será la dominante (UAS), pudiendo el Plan Parcial proponer otras calificaciones y establecer pequeños ajustes de la propuesta, siempre que se justifiquen las modificaciones y se basen en criterios de integración y localización. La ordenanza UAD se propone para las parcelas destinadas a albergar el 30% de reserva para vivienda protegida, que se ha calculado sobre las parcelas que quedan aún por edificar.

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que lo desarrolle deberá respetar las conexiones y la sección de los viarios vinculantes propuestos aunque podrán ajustar el trazado a la realidad topográfica del ámbito, con el fin de no alterar las comunicaciones tradicionales con el suelo no urbanizable (Camino de Almayate y Camino Cuesta de las Lomas). El Proyecto de Urbanización garantizará la conexión viaria entre la cota más baja de la agrupación de viviendas al sur del sector y los viales interiores del sector, asegurando la conexión de la red tanto de abastecimiento como de saneamiento.

El acceso al sector será el existente, no pudiendo crear nuevos accesos a la carretera provincial.

La ficha urbanística indica a nivel informativo los valores máximos y mínimos que la normativa de aplicación establece para la reserva de dotaciones de áreas libres y equipamientos. El planeamiento de desarrollo deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 17 de la LOUA, así como lo que establece en esta materia el Reglamento de Planeamiento.

Afección: Carretera Provincial MA-3118.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Adaptación de la edificación al medio
2. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno
3. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual
4. El futuro proyecto de urbanización o Plan Parcial, deberá incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.
5. La delimitación de la línea de edificación se establece como medida preventiva para evitar la posible afección acústica de la carretera. No obstante, el planeamiento de desarrollo garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, debiendo ser compatibles los usos previstos de las nuevas actuaciones con los niveles previsibles de ruido ambiental, respetándose las distancias mínimas a las vías de comunicación que permitan alcanzar valores inferiores a los límites aplicables de acuerdo con la legislación sectorial (R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, y el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UR-3
IZNATE	
	UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
	SUPERFICIE -m ² suelo- 14.652,50
	USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-4	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,50	7.326,25	6.593,63	732,63	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	
1,00	1,00	7.326,25	30% edif. Res. No agotada	2.197,88 m ² t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
35,00	51	0,50	7.326,25

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)			ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
MÍNIMO (30m ² s/100m ² t res)	1.465,25	732,63	2.197,88
MÁXIMO (55m ² s/100m ² t res)	1.465,25	2.564,19	4.029,44
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			37
UAD			

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UR-3
IZNATE	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector de suelo urbanizable sectorizado entre la Carretera MA-3118 y la parte sur del núcleo urbano de Iznate.

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que lo desarrolle deberá respetar las conexiones y la sección de los viarios propuestos aunque podrán ajustar el trazado a la realidad topográfica del ámbito.

En el Proyecto de Urbanización se determinará el sentido de circulación de los viales vinculantes propuestos, siendo conveniente que los accesos sean únicos, bien de entrada o bien de salida al sector.

El uso dominante es la vivienda unifamiliar. Se recomienda que el planeamiento de desarrollo establezca usos complementarios al residencial.

La ordenanza de edificación propuesta en esta ficha urbanística para este sector será la dominante, pudiendo el Plan Parcial proponer otras calificaciones y establecer pequeños ajustes de la propuesta, siempre que se justifiquen las modificaciones y se basen en criterios de integración y localización.

La ficha urbanística indica a nivel informativo los valores máximos y mínimos que la normativa de aplicación establece para la reserva de dotaciones de áreas libres y equipamientos. El planeamiento de desarrollo deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 17 de la LOUA, así como lo que establece en esta materia el Reglamento de Planeamiento.

El 30% de reserva para vivienda protegida se ha calculado suponiendo que se destina toda la edificabilidad que el PGOU propone para este sector a uso residencial.

Afección: Carretera Provincial MA-3118 y Arroyo Almejinos.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Adaptación de la edificación al medio.
2. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
3. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual.
4. El futuro proyecto de urbanización o Plan Parcial, deberá incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.
5. La vegetación natural arbolada existente se integrará en la nueva ordenación. En caso de no ser posible ser trasplantará a alguna zona verde del núcleo.
6. Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberá contener medidas para preservar el paisaje fluvial, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos y prime la aplicación de soluciones de bioingeniería sobre encauzamientos y ajardinamientos forzados, conforme a la Directiva Marco de Aguas (2000/60/CE), el Plan Forestal de Andalucía y el Plan Director de Riberas de Andalucía.
7. La delimitación de la línea de edificación se establece como medida preventiva para evitar la posible afección acústica de la carretera. No obstante, el planeamiento de desarrollo garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, debiendo ser compatibles los usos previstos de las nuevas actuaciones con los niveles previsibles de ruido ambiental, respetándose las distancias mínimas a las vías de comunicación que permitan alcanzar valores inferiores a los límites aplicables de acuerdo con la legislación sectorial (R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, y el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UR-4
IZNATE	



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
9.122,32

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,30		2.736,70	2.463,03	273,67	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	2.736,70	30% edif. Res. No agotada	234,57 m ² t	

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
15,00	14	0,30	2.736,70

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	UAD/UAS
MÍNIMO (30m ² s/100m ² t res)	912,23	164,20	1.076,43	
MÁXIMO (55m ² s/100m ² t res)	912,23	592,95	1.505,18	
PGOU	0,00	0,00	0,00	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			14	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-4

IZNATE

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito que contiene 10 viviendas unifamiliares aisladas en el entorno de una zona destinada a equipamientos y áreas libres municipales y que por su localización se consideran compatibles con el modelo territorial adoptado, debido a que en una segunda fase de planeamiento se unirá el núcleo urbano con esta área.

Se delimita esta unidad de ejecución con el objeto de completar la urbanización y conectar las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica con las del núcleo urbano que actualmente llegan hasta el borde sureste del equipamiento SG-E1. La sección del vial vinculante, Camino Loma las Claras, deberá ser como mínimo de 6 metros, con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Se exime a este sector las cesiones correspondientes de dotaciones de áreas libres y equipamientos debido a que el grado de ocupación del sector, así como la localización de grandes superficies de áreas libres y equipamientos en el entorno han sido decisivos para optar por el acondicionamiento del área libre existente, concretamente del sistema general SG-AL2. Se ubicarán como mínimo catorce plazas de aparcamiento público en el ámbito.

El acceso al ámbito es a través de la vía pecuaria Colada Realenga, que quedará todo su ancho legal fuera de la delimitación del área.

El uso dominante es la vivienda unifamiliar. Se recomienda que el planeamiento de desarrollo establezca usos complementarios al residencial.

La ordenanza de edificación propuesta en esta ficha urbanística para este sector será la dominante (UAS), pudiendo el Plan Parcial proponer otras calificaciones y establecer pequeños ajustes de la propuesta, siempre que se justifiquen las modificaciones y se basen en criterios de integración y localización. La ordenanza UAD se propone para las parcelas destinadas a albergar el 30% de reserva para vivienda protegida, que se ha calculado sobre las parcelas que quedan aún por edificar.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Adaptación de la edificación al medio
2. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno
3. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual
4. Del ámbito del sector queda fuera el ancho legal de la vía pecuaria.
5. La urbanización de la conexión a la red municipal de abastecimiento de agua quedará condicionada al expediente de ocupación de la vía pecuaria "Colada Realenga" que será tramitado, previo a su autorización, por la Consejería de Medio Ambiente.
6. El planeamiento de desarrollo garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, debiendo ser compatibles los usos previstos de las nuevas actuaciones con los niveles previsibles de ruido ambiental, respetándose las distancias mínimas a las vías de comunicación que permitan alcanzar valores inferiores a los límites aplicables de acuerdo con la legislación sectorial (R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, y el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía).

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	URNS-1
	IZNATE
	SUPERFICIE m ² s 41.983,50
	USO INCOMPATIBLE Industrial

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán respetando la vegetación existente y en zonas que sea necesario preservar de la edificación debido a los riesgos geológicos que presenta la zona con flujos de derrubios y deslizamientos y altas pendientes, concretamente la zona próxima al Arroyo Almecinos.

Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.

Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito de suelo urbanizable en continuidad con el núcleo de Iznate por la parte sur, entre la Carretera MA-3118 y el Camino de Mogacia, en continuidad con la Calle Pilar y que completa la trama urbana hasta la zona destinada a equipamientos y áreas libres.

El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.

El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.

Como afecciones territoriales, el ámbito está delimitado en la mitad del borde noroeste con la Colada Realenga, que queda fuera del ámbito delimitado y que cuenta con una anchura legal de 5 m. y con la Carretera provincial MA-3118 por el sur.

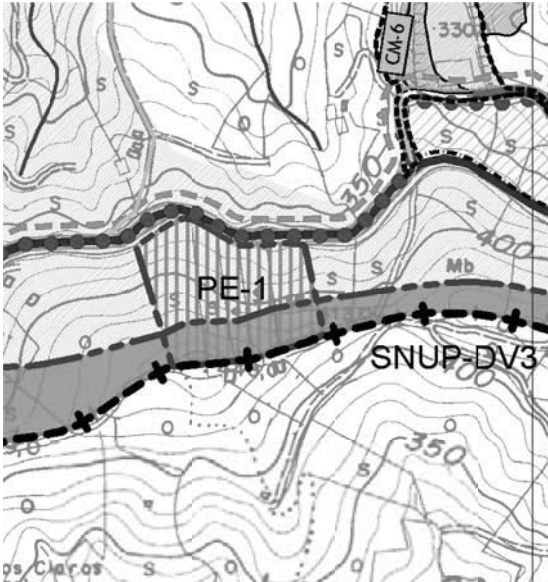
Se deberá garantizar la integración paisajística de los sectores a desarrollar debido a la complejidad que presenta la topografía en el entorno del núcleo de Iznate.

Se realizará un estudio previo con un exhaustivo reconocimiento geotécnico de toda ladera para evitar que los riesgos afecten tanto a la futura urbanización como edificación.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Adaptación de la edificación al medio
2. Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno
3. Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual.
4. Se realizará un estudio previo con un exhaustivo reconocimiento geotécnico de toda ladera para evitar que los riesgos afecten tanto a la futura urbanización como edificación.
5. Del ámbito del Sector queda fuera el ancho legal de la vía pecuaria.
6. La delimitación de la línea de edificación se establece como medida preventiva para evitar la posible afección acústica de la carretera. No obstante, el Plan de Sectorización garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, debiendo ser compatibles los usos previstos de las nuevas actuaciones con los niveles previsibles de ruido ambiental, respetándose las distancias mínimas a las vías de comunicación que permitan alcanzar valores inferiores a los límites aplicables de acuerdo con la legislación sectorial (R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, y el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía).

PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

PLANES ESPECIALES SUELO NO URBANIZABLE	PE-1
ÁREA DE ADECUACIÓN RECREATIVA	IZNATE
	SUPERFICIE 26.755,00
	OBTENCIÓN DEL SUELO
	INICIATIVA Privada
	EJECUCIÓN Proyecto de obra ordinario
	USOS ÁREA DE ADECUACIÓN RECREATIVA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1. Se establece la redacción de un plan especial al objeto de desarrollar estrategias promoción del uso turístico en el límite sur del término, en una zona entre la Carretera MA-3118 y el límite sur del término municipal, incorporando parte de la Divisoria Visual "Lomas de Iznate". Se incorpora este plan especial para dar cumplimiento al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía. El PE debe garantizar la integración de la actuación en su entorno más inmediato así como la protección ambiental y paisajística de este ámbito y desde el exterior. Dicho plan especial deberá contemplar la realización de instalaciones para desarrollar actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculados al disfrute del espacio rural y de la naturaleza.

Partiendo de la determinaciones que establece el POTax en su artículo 34, se deberá hacer una propuesta en la que se contemplarán entre otros extremos los siguientes:

- a) Fijación de las infraestructuras y servicios necesarios: mejora de viario existente, saneamiento, abastecimiento etc. Las instalaciones que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. No se permitirán la apertura de nuevos caminos, debiéndose apoyar la edificación propuesta en los caminos existentes.
- b) Realización de los estudios arqueológicos necesarios para poner en valor el yacimiento de "Cerro Mezquita", ubicado en la parte sur del ámbito, en la divisoria visual.
- c) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres.
- d) Fijación de unos criterios de urbanización y edificación propios del medio rural.
- e) Creación dentro del ámbito de zonas arboladas para uso de ocio y recreo integradas en el medio
- f) Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.).
- g) El Plan deberá contemplar las afecciones del Dominio Público de Carreteras, al ser colindante con la MA-3118, así como la Vía Pecuaria Colada Realenga.
- h) Cuantificación económica del coste de la actuación.

2. Para la redacción y aprobación del Plan Especial será requisito imprescindible el establecimiento de medidas correctoras que garanticen la integración ambiental. A estos efectos, se deberán acondicionar áreas libres con vegetación autóctona en los bordes del sector, para minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en que se ubican o por la normativa supletoria correspondiente.

Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

- a) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- b) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- c) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

Disposición transitoria cuarta. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones.

2. En aquellos edificios e instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total y manifiesta con el mismo, bien porque se hallan actualmente con un uso prohibido que es preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o por cualquier otra razón debidamente justificada o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, podrán autorizarse por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, obras parciales y circunstanciales de consolidación y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie notarialmente al incremento de su valor de expropiación.

5. Aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3.

6. Aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano que resultaren en las presentes disposiciones en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora,

encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

7. Los usos existentes en edificaciones fuera de ordenación referidos en los apartados 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en el Plan y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

- Las viviendas que no se encuentren vinculadas a alguna explotación o actividad agraria que hayan sido construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente o que cuenten con una antigüedad superior a treinta años que pueda ser demostrada por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

- En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora, siempre que no suponga un aumento del volumen edificable.

- Si la construcción no contara con licencia y hubieran transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizarse obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especial protección, podrán realizarse obras de rehabilitación y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

- No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- Si la disconformidad no lo es por el uso sino simplemente por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella se admitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

9. El que enajenare terrenos, edificaciones o instalaciones fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXO XIII

ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UE-6

1. Datos de los terrenos.

La clasificación como suelo urbano no consolidado se realiza sobre unos terrenos que constituyen un vacío en el núcleo urbano de Iznate, entre las Calles Mogacia y Viñeros. La superficie del ámbito es de 6.705,00 m². La parcela tiene forma irregular, y no hay ninguna edificación dentro del ámbito. La cota más alta se encuentra en la Calle Pilar (cota 326) y desciende hacia la Calle Viñeros (cota 286), con una diferencia de cota de 40 metros.

Limita a tres calles urbanas; la Calle Mogacia, la Calle Viñeros y la Calle Pilar. La parcela está rodeada por infraestructuras de servicio con ubicación y características dimensionales suficientes para la acometida de las infraestructuras del sector.

2. Infraestructuras existentes.

2.1. Red viaria.

El sector UE-6, debido al carácter de isla que presenta dentro del núcleo urbano, tiene muy buenas posibilidades de conexión con la trama urbana existente, condicionadas por la topografía. Así, se ha optado por la conexión para el tráfico rodado con la Calle Mogacia y diferentes conexiones peatonales norte sur entre las Calles Pilar y Viñeros.

2.2. Red de distribución de agua.

El abastecimiento del núcleo de Iznate se efectúa mediante una red de distribución que forma un bucle mallado que cubre aproximadamente el 80% del núcleo, más una serie de ramales que abastecen las zonas

más periféricas. Estas redes son alimentadas desde el depósito Cuesta de las Lomas, de 440 m³ situado a 377 m.s.n.m.

Existe red de distribución en las calles Viñeros, Pilar y Mogacia (polietileno Ø63 mm).

Está prevista en el Plan General la implantación de distintos pisos de presión. El ámbito UE-6 está incluido completamente dentro del segundo de ellos, cuyo límite superior discurre por calle Pilar. Está prevista la ejecución de la arteria perimetral de este sector por las calles Pilar y Viñeros.

2.3. Red de saneamiento.

Existen ramales de la red de saneamiento en todas las calles que rodean el ámbito UE-6.

El ramal de la C/ Pilar es de PVC de Ø250 mm, y el de C/ Viñeros de Ø200 mm del mismo material. El colector de C/ Mogacia es de PVC de Ø315 mm.

Todo el vertido recogido por la red de saneamiento es vertido al Arroyo de los Almejinos, si bien se propone desde el Plan General su conducción hasta la EDAR de Vélez-Málaga.

Existe un embovedado del arroyo de los Almejinos bajo la C/ Mogacia de hormigón de Ø1.000 mm.

2.4. Red eléctrica.

Existe un centro de transformación en el principio del Camino del Molinejo a 60 m de la UE-6. También existen postes de media tensión junto al propio ámbito de la UE-6.

2.5. Red de telecomunicaciones.

No existe red de telecomunicaciones en el interior del ámbito UE-6. Existe línea de telefonía en la calle Mogacia.

3. Situación urbanística actual.

Los terrenos se clasifican en el PGOU como suelo urbano no consolidado. En este anexo se desarrolla la ordenación pormenorizada correspondiente para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

4. Descripción de la propuesta.

La propuesta respeta el modelo territorial establecido en el PGOU y completa la oferta de usos residenciales del municipio y la previsión del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas en régimen de protección.

El terreno en el que se emplazarán los diferentes usos presenta una topografía complicada, por lo que se plantea un vial intermedio de acceso rodado y dos viales perpendiculares a éste que comunican peatonalmente este vial con los existentes en el núcleo.

Es por ello, que se considera la propuesta adecuada, mejorando y cualificando el núcleo de Iznate.

5. Características urbanísticas de la propuesta.

A continuación se incluyen las condiciones urbanísticas del sector UE-6 de suelo urbano no consolidado, incluidas en la ficha urbanística de la Normativa Urbanística del PGOU.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO**UE-6****CALLE PILAR-CALLE VIÑEROS II****UNIDAD DE PLANEAMIENTO**

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE -m²suelo-

6.705,00

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA**

30% edif. Res. No agotada

1.206,90 m²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60		4.023,00	3.620,70	402,30	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-			
1,00	1,00	4.023,00			
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
45,00	30	0,600	4.023,00	UAD	
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)					
ESTÁNDAR		ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTOS	TOTAL
MÍNIMO		724,14		362,07	1.206,90
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			21,00 pl.		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO**UE-6****CALLE PILAR-CALLE VIÑEROS II****ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU**

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					PGOU
AREAS LIBRES					779,50 m²
EQUIPAMIENTOS					435,00 m²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)					1.214,50 m²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO					21,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS					1.694,47 m²
DETERMINACIONES USO LUCRATIVO					
USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA	EDIF.NETA - m²t/m²s -
RESIDENCIAL	Vivienda protegida	UAD	70,00	PB+1	1,40
	Vivienda libre	UAD	100,00	PB+1	0,96

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito delimitado entre las calles Viñeros y Pilar donde existen algunas edificaciones. Se delimita esta unidad de ejecución con el objeto de completar la urbanización y ordenar el área.

Se establece la ordenación detallada. En el caso de que se justifique una ordenación que mejore las características urbanas del área y su entorno, se podrá modificar la ordenación propuesta mediante un Estudio de Detalle que deberá respetar las dotaciones exigidas en el Art.17 de la LOUA, el vial intermedio que divide al área con una sección mínima de 8 metros y que comunica con la UE-5 con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos, así como establecer conexiones peatonales norte-sur para comunicar la Calle Viñeros con la Calle Pilar.

Los aparcamientos para las parcelas destinadas a vivienda protegida deberán ser mancomunados, minimizando el número de accesos desde el vial y respetando las plazas mínimas de aparcamientos públicos en superficie.

En un anexo de la memoria de ordenación y en la documentación gráfica del PGOU se establecen el resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada de este sector.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adaptación de la edificación al medio

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno

Se proyectarán estructuras que provoquen el mínimo corte visual

El futuro proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.

6. Ordenación pormenorizada del sector.

6.1. Estructura urbana.

La ordenación propuesta mantiene una estructura urbana adaptada a las condiciones del uso que se pretende, esta se adapta lo mejor posible al terreno y a las necesidades de zonificación del sector, así como reserva la dotación correspondiente para viviendas de protección pública.

El uso dominante es el residencial. Además, se proyecta una superficie para equipamientos y otra para áreas libres.

Se desarrolla la ordenación del sector según los siguientes criterios:

- Se proyecta una conexión con las vías de comunicación existentes, posibilitando la conexión con las áreas anexas.

- Se reservan zonas verdes conectadas y en la parte más accesible del núcleo tradicional, con el fin de mejorar la calidad ambiental de la zona.

- Se reserva una zona de equipamiento, en frente de la zona verde, y en la zona más cercana al núcleo histórico.

- Se diseñan manzanas acordes a la tipología edificatoria de uso residencial

6.2. Usos.

De conformidad con la regulación de usos establecidos en el PGOU, se determina como uso global el residencial.

Dotaciones:

Equipamiento Público: se reserva una superficie de 435 m².

Área Libre: se reserva una superficie de 779,50 m².

6.3. Calificación del suelo. Cuadro de características.

Se proyectan 4 manzanas de parcelas destinadas a uso residencial, dos de nueva creación y dos que completan la trama urbana existente. La ordenanza de edificación de aplicación en el sector es la UAD, parcelas de viviendas unifamiliares entre medianeras. El tamaño medio de parcela es de 163,10 m² y la edificabilidad neta por parcela 0,96 m².

Las viviendas de protección pública, que se corresponden con el porcentaje correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial, se ubican en el vial intermedio en parcelas de menores dimensiones, con un tamaño medio de parcela de 78,20 m² y una edificabilidad neta por parcela de 1,40 m²t/m²s.

Para el cálculo del aprovechamiento, se tienen en cuenta los parámetros establecidos en la ficha de características urbanísticas. La edificabilidad según la Ficha de Características es: $e = 0,60 \text{ m}^2\text{techo/m}^2\text{suelo}$, por lo que el techo edificable total legitimado por la ficha es: 4.023,00 m².

6.4. Estándares urbanísticos.

El cumplimiento de los estándares se basa en la ficha reguladora del PGOU.

- La superficie de áreas libres es superior al 10% de la superficie total.

- La reserva de suelo para equipamiento es superior al estándar establecido en el art. 17 de la LOUA.

- El resto del suelo se destina a viales y usos residenciales.

Se cumplen las dotaciones previstas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente.

Parámetros urbanísticos según la LOUA	
Uso Global	Residencial
Áreas libres públicas	>30 m ² s/100 m ² t y de áreas libres nunca menos del 10% de la superficie del sector (1.214,50 m ²)
Equipamientos	
Aparcamientos públicos	0,5 plazas/100 m ² t = 21 plazas (de las cuales se reserva 1 para personas con movilidad reducida)
Dotaciones mínimas de dominio y uso público	2.908,97 m ²
Cesión de aprovechamiento	10% aprovechamiento medio

Áreas libres:

La superficie de áreas libres destinadas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público, debe ser superior al 10% de la superficie total del sector. Se reservan 779,50 m², superior al estándar establecido.

Equipamientos públicos:

Para equipamientos se debe reservar un mínimo del 12 m²/viv de la superficie en virtud de lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se reservan 435,00 m², superior al estándar establecido.

Aparcamientos:

Se dispondrán un total de 21 plazas de aparcamiento en espacios públicos, de las cuales 2 quedarán reservadas para minusválidos, lo que equivale al estándar de 1plazas/100 m² construidos.

6.5. Cuadro de características de la ordenación

A continuación se enumeran las características de las diferentes parcelas que conforman la ordenación, indicando su uso, superficie, edificabilidad y techo edificable.

CUADRO DE SUPERFICIES CESIONES Y DOTACIONES			
	NÚM. PARCELA	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M ²)
DOTACIÓN ÁREAS LIBRES	AL	ÁREA LIBRE	779,50
DOTACIÓN EQUIPAMIENTO	E	EQUIPAMIENTO	435,00
VIALES	V	VIARIO	1.214,50
	TOTAL		2.908,97

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS DE USO LUCRATIVO							
MAN ZANA	Nº PARCELA	USO GLOBAL	USO PORMEN.	ORDENANZA DE EDIF.	SUPERFICIE (m ²)	EDIF. (m ² t/m ² s)	TECHO EDIF. RESID (m ² t)
M1	1	Residencial	VL	UAD	149,70	0,96	143,71
	2	Residencial	VL	UAD	147,66	0,96	141,75
	3	Residencial	VL	UAD	140,85	0,96	135,22
	4	Residencial	VL	UAD	187,74	0,96	180,23
	5	Residencial	VL	UAD	107,88	0,96	103,56
	6	Residencial	VP	UAD	81,83	1,40	114,56
	7	Residencial	VP	UAD	81,75	1,40	114,45
	8	Residencial	VP	UAD	81,70	1,40	114,38
	9	Residencial	VP	UAD	81,75	1,40	114,45
	10	Residencial	VP	UAD	81,70	1,40	114,38
	Total		10 VIV		1.142,56		1.276,70
M2	11	Residencial	VP	UAD	75,25	1,40	105,35
	12	Residencial	VP	UAD	75,25	1,40	105,35
	13	Residencial	VP	UAD	75,25	1,40	105,35
	14	Residencial	VP	UAD	75,25	1,40	105,35
	15	Residencial	VP	UAD	75,25	1,40	105,35
	16	Residencial	VP	UAD	75,25	1,40	105,35
	Total		6VIV		451,50		632,10
M3	17	Residencial	VL	UAD	202,76	0,96	194,65
	18	Residencial	VL	UAD	202,61	0,96	194,51
	19	Residencial	VL	UAD	136,04	0,96	130,60
	20	Residencial	VL	UAD	136,04	0,96	130,60
	21	Residencial	VL	UAD	168,75	0,96	162,00
	22	Residencial	VL	UAD	169,76	0,96	162,97
	23	Residencial	VL	UAD	246,36	0,96	236,51
	24	Residencial	VL	UAD	264,91	0,96	254,31
	Total		8 VIV		1.527,23		1.466,14
M4	25	Residencial	VL	UAD	101,04	0,96	97,00
	26	Residencial	VL	UAD	100,15	0,96	96,14
	27	Residencial	VL	UAD	101,15	0,96	97,10
	28	Residencial	VL	UAD	100,37	0,96	96,36
	29	Residencial	VL	UAD	136,76	0,96	131,29
	30	Residencial	VL	UAD	135,27	0,96	129,86
	Total		6 VIV		674,74		647,75
Total			30 viv.		3.796,03		4.022,69

VP. Vivienda protegida. VL. Vivienda libre.

7. Servicios urbanísticos propuestos.

7.1. Red viaria y aparcamientos.

La red viaria propuesta para este sector se articula alrededor de tres viales, dos existentes en el núcleo urbano, Calle Viñeros y Calle Pilar y el nuevo vial proyectado que divide al sector en dos partes. Estos viales tienen una dirección este oeste.

Existe un segundo grupo de viarios secundarios peatonales con orientación norte sur que dividen las manzanas para hacerlas más acordes con la tipología existente en el núcleo urbano así como sirven para mejorar la accesibilidad entre diferentes partes del núcleo. La sección tipo estos viales secundarios tendrá un ancho mínimo de 3 m.

Dado que la función de todos los viales rodados del sector es el acceso local, de forma genérica todos ellos serán de coexistencia de tráfico con prioridad peatonal, sin diferenciación de espacios de circulación para peatones y vehículos.

Para el vial principal se prevé una sección tipo que consta de un único espacio de coexistencia vehículo-peatón de 6 m de ancho mínimo.

Se disponen los aparcamientos en batería delante del equipamiento y en línea delante de las viviendas de protección pública, por tanto, los aparcamientos de estas viviendas deberán tener el mínimo número de accesos y ser mancomunados. En el caso de los aparcamientos en batería, tienen unas dimensiones de 2,20 x 5,00 m. Los aparcamientos dispuestos en línea tienen unas dimensiones de 2,20 x 4,50.

Se dispondrán un total de 21 plazas de aparcamiento en espacios públicos, lo que equivale al estándar de 0,5 plazas/100 m² construidos, de las cuales 2 quedarán reservadas para minusválidos, cumpliendo con la normativa vigente de accesibilidad.

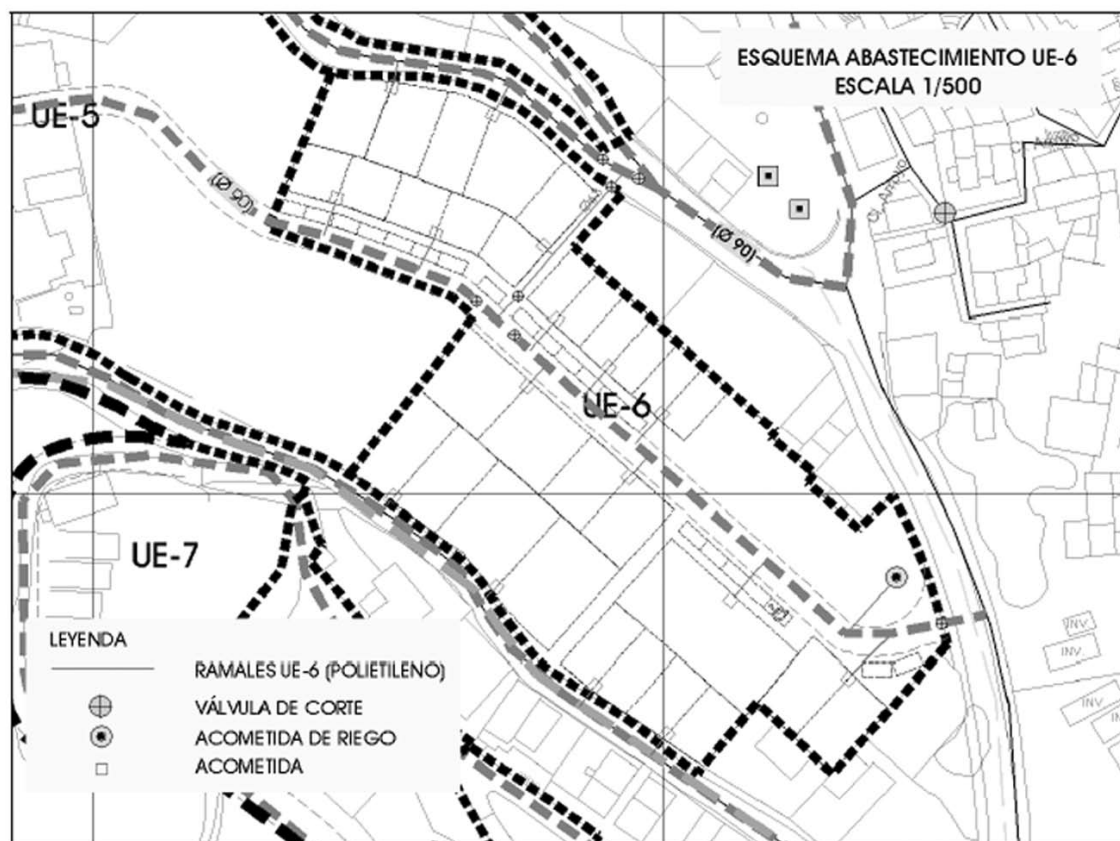
7.2. Abastecimiento de agua.

7.2.1. Recursos necesarios y procedencia.

En el apartado correspondiente de la memoria de ordenación del Plan General al que acompaña este documento, quedan estudiadas y reflejadas, dentro del contexto global del Plan, la necesidad de recursos y su procedencia para satisfacer la demanda de agua del ámbito UE-6.

7.2.2. Red propuesta.

La totalidad del ámbito se ubica en el segundo piso de presión propuesto en el PGOU. En torno a las arterias de dicho piso que rodean el ámbito se establece un ramal mallado por el vial intermedio que distribuye a las distintas parcelas.



Al disponerse las parcelas de forma anexa, el criterio para la disposición de acometidas será prever una acometida independiente para cada dos parcelas.

En el plano correspondiente se adjunta esquema general de trazado de la red de agua potable y riego, cuyo dimensionamiento y detalles se estudiarán al redactar el correspondiente proyecto de urbanización.

7.3. Saneamiento y depuración de aguas residuales.

El sistema a emplear será separativo, es decir, dos redes independientes, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.

7.3.1. Red de fecales.

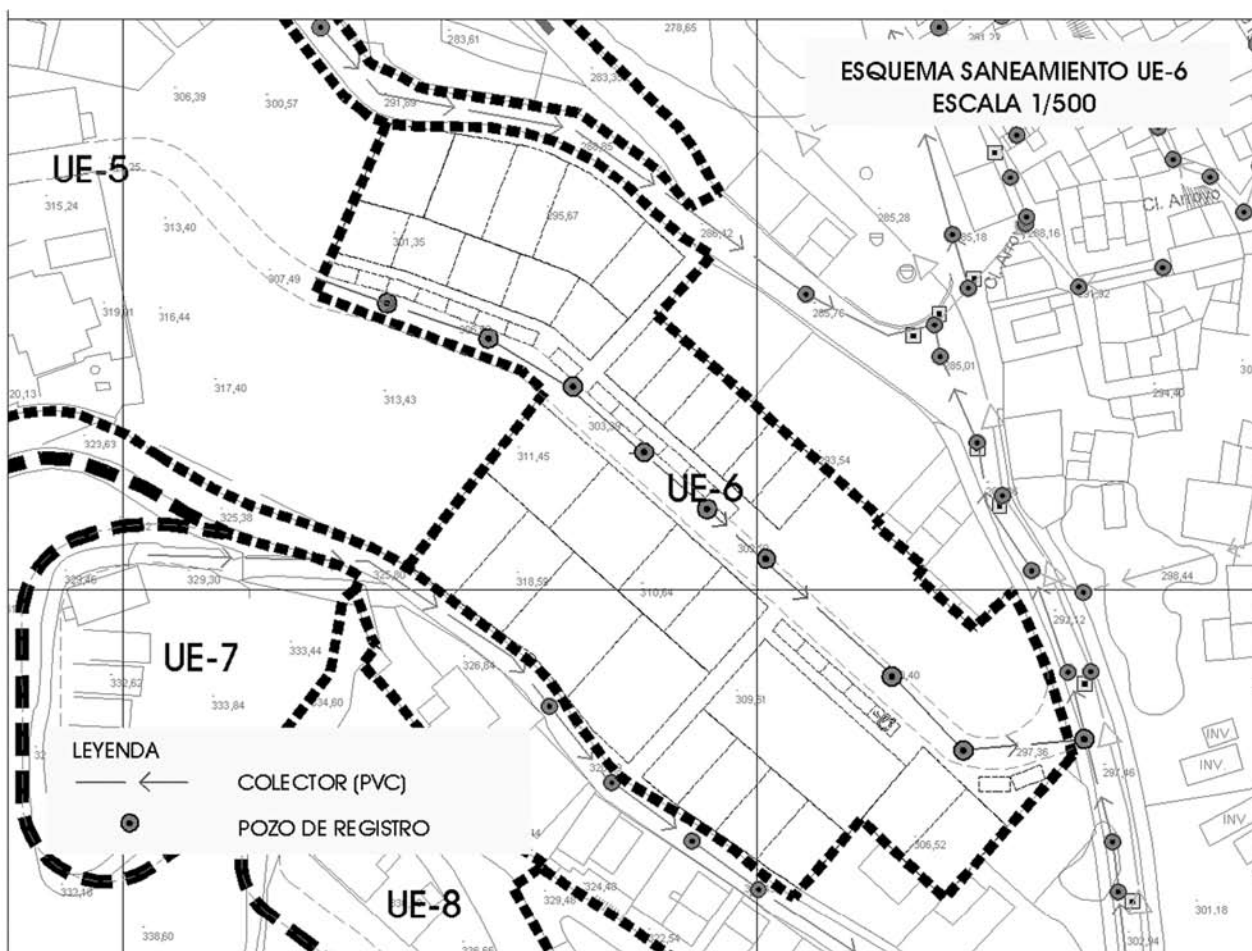
La red de alcantarillado de aguas fecales discurre, asimismo, bajo la calzada y recogerá las aguas procedentes del vertido de las edificaciones que se sitúan en cada una de las parcelas, existiendo de forma genérica una acometida por cada dos parcelas. Se prevé un nuevo ramal en el vial intermedio del ámbito de la UE-6, que conectará al colector de C/ Mogacia.

Los ramales de C/ Pilar y C/ Viñeros ya existen y entroncan al mismo colector de C/ Mogacia.

La red funcionará por gravedad en todos los tramos. En todos los casos se adoptarán tuberías de PVC corrugado con diámetro mínimo de 315 mm.

Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de dirección y/o pendiente y nunca a distancias superiores a 50 metros. Las velocidades estarán comprendidas entre 0,6 y 3 metros/segundo y las pendientes mínimas serán del 3 por mil. Se procurará la adecuada capacidad autolimpiante de las conducciones de forma que no sea necesaria la instalación de cámaras de descarga.

En los planos correspondientes se adjuntan los esquemas generales de los trazados, cuyo dimensionamiento, pendientes y detalles se estudiarán en el correspondiente proyecto de urbanización.



Esquema de la red de saneamiento propuesta. Detalle del plano de ordenación completa o.2.7. PROPUESTA DE SANEAMIENTO

7.3.2. Red de pluviales.

La red de alcantarillado para aguas pluviales discurre bajo la calzada y recogerá mediante imbornales las aguas procedentes de precipitaciones atmosféricas. Se conectará al embovedado del arroyo de los Almejinos en C/ Mogacia.

Esta red funcionará por gravedad y se adopta tubería de PVC corrugado de Ø400 mm como sección mínima.

7.3.3. Depuración.

En el apartado correspondiente de la memoria de ordenación del Plan General al que acompaña este documento, quedan estudiados y reflejados, dentro del contexto global del Plan, los caudales de aguas fecales producidos en el ámbito UE-6 a depurar en la EDAR.

7.4. Infraestructuras eléctricas.

El sector se abastecerá de energía eléctrica desde el centro de distribución ubicado en la C/Arroyo, si bien deberá ser la compañía suministradora de energía eléctrica quien fije las condiciones de acometida a la red general.

En el apartado correspondiente de la memoria de ordenación del Plan General al que acompaña este documento, quedan estudiados y reflejados, dentro del contexto global del Plan, la previsión de demanda eléctrica para el ámbito UE-6, estimada según los criterios de la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas y la ITC BT-10.

Para la red de distribución se ha previsto una conducción subterránea que discurre bajo las aceras.

Puesto que las parcelas se disponen de forma adosada, el criterio para la disposición de acometidas será prever una acometida independiente para cada dos parcelas.

Las redes se dimensionarán de modo que las caídas de tensión ni las densidades de corrientes sobrepasen los límites establecidos en los reglamentos vigentes.

El alumbrado público se calculará para el cumplimiento de lo establecido en la ordenanza municipal de urbanización.

7.5. Infraestructuras de telecomunicaciones.

Se instalará una red de telefonía, que se conectará a la red existente, cuya distribución discurrirá por debajo de las aceras. Las torretas de conexión para cada grupo de parcelas se dispondrán en referencia a las directrices de la empresa suministradora. Todos los trabajos a realizar estarán de acuerdo con las normas y los modelos normalizados que, para este tipo de canalizaciones, fija la Cia. Telefónica, a cuyo personal corresponderá la canalización definitiva de los cables y elementos de conexión.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, las compañías con carácter de operador universal en materia de telecomunicaciones proporcionarán cuando mínimo el servicio universal contemplado en la Sección 2.^a de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, en virtud de lo establecido el artículo 29 del Real Decreto 424/2005, de 15 de abril.

8. Zonas verdes y mobiliario urbano.

Con la planificación y desarrollo de las zonas verdes, se pretende integrar la nueva zona residencial en el paisaje urbano, mejorando la calidad ambiental del mismo.

Las plantaciones proyectadas se realizan en función de la vegetación autóctona existente, entorno paisajístico, morfología del terreno y uso al que se va a destinar, primando la selección de especies versátiles, con escasos requerimientos de agua y mantenimiento.

Se propone la creación de jardines abiertos, sin limitaciones con cerramientos, primando el diseño paisajista, sin emplear formas excesivamente geométricas, con libertad de formas en las masas de áreas libres y arbustos con el fin de no distorsionar excesivamente el entorno.

9. Normativa.

Además de las Normas Urbanísticas del presente PGOU, la aplicación de las Ordenanza de Edificación UAD, con las limitaciones de edificabilidad y parcela mínima establecidas en el apartado 7.3. del presente documento, serán de aplicación las siguientes determinaciones específicas:

- Para las viviendas de protección pública las condiciones edificatorias serán las establecidas por la normativa específica, aplicándose en todo caso las condiciones estéticas, la edificabilidad máxima, y la regulación de altura establecida por la ordenanza específica de la zona.

Además, tendrán un garaje mancomunado, con acceso único por manzana.

En este sector, los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas serán los siguientes, tal y como establece la normativa urbanística:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras.
- Un año para la ejecución y finalización de las obras.

- Las alineaciones vienen definidas en el plano de ordenación de «alineaciones y rasantes» de la documentación gráfica.

10. Documentación gráfica.

1. Topográfico. Escala 1.500.

2. Zonificación y parcelación. Escala 1.500.

3. Red viaria.

El esquema de la red de abastecimiento y saneamiento del ámbito UE-6 a escala 1.500 se define en la documentación gráfica del PGOU, concretamente en los planos o.2.6

PROPUESTA DE ABASTECIMIENTO y o.2.7. PROPUESTA DE SANEAMIENTO.

ORDENANZAS MUNICIPALES

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2. Vinculación.

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

Artículo 3. Contenido (SUSPENDIDO).

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

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

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

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

Artículo 4. El Proyecto de Urbanización Definición y Documentación.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad, llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Si la actuación lleva aparejada la remoción de terrenos en zonas con protección o cautela arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirá por lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico andaluz aplicable.

Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas pudiendo llevar aparejada la paralización

inmediata de las obras por plazo máximo de dos meses, plazo que podrá prorrogarse quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración, regulándose por lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico andaluz aplicable.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

MEMORIA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLIEGO DE CONDICIONES

PRESUPUESTOS

A) La Memoria recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

- a) Topografía y Replanteo.
- b) Estudio de tráfico
- c) Trazado de los viales
- d) Estudio geotécnico
- e) Estudio de firmes y pavimentos
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución
- g) Eliminación de aguas residuales
- h) Eliminación de aguas pluviales
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
- p) Estudio de Seguridad y Salud
- q) Plan de Control de calidad
- r) Plazo y programación temporal de las Obras.
- s) Clasificación de Contratistas.

B) La Documentación Gráfica deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:

- a) Situación y emplazamiento.
- b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m a escala 1/200.
- c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.
- d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
- e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
- f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
- g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.
- h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.
- i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.
- j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.

- k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
- l) Implantación relativa de todos los servicios.

C) El Pliego de Condiciones, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:

- a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.
- b) Plazos.
- c) Descripción de las Obras.
- d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

D) El Presupuesto: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios núm. 1, Cuadro de Precios núm. 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general

Artículo 5. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1.º Aprobación inicial del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2.º Trámite de audiencia a los interesados, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3.º Aprobación definitiva por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4.º Publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 6. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

2. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

- a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.
- b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

3. Procedimiento para la recepción.

A. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E. Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F. Transcurrido el periodo de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I. La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

CAPÍTULO 2

Red Viaria

Artículo 7. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

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

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m no se dispondrán aceras, y se diseñarán con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m y un ancho reservado para los peatones de 1,80 metros, que se recomienda que se diseñe en la misma plataforma que la calzada sin resaltes ni segregación de usos.

4. La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

5. Para establecer el radio mínimo del eje de la calle se seguirán las recomendaciones establecidas en el art. 12 de estas Ordenanzas, así como lo establecido en la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

6. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 6%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%, siempre que exista una alternativa accesible según la normativa vigente en materia de accesibilidad.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m.
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m.
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m.
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m.
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m.
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

8. En las vías públicas se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras, así como se estarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

9. Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

10. El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 8. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

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

2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3. Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. Las escalinatas deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 9. Aparcamientos.

1. No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.

2. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

3. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

4. En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil y de 80 m² para autocares.

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

6. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, y cumplirán con las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

8. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

Artículo 10. Pavimentación.

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o normativa que la sustituya.

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

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

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

3. En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.

4. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

5. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

6. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

8. No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.