

Infracción: Graves (arts. 20.1 y 19 de la Ley 13/99).
Sanción: Multa de 7.000 euros en total.
Acto notificado: Incoación expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesado: Antonio Joaquín Garvi Ortega.
Expediente: GR-201/08-A.R.
Infracción: Muy grave (art. 19.5 de la Ley 13/99).
Sanción: Multa de 30.050,61 euros.
Acto notificado: Resolución expediente sancionador.
Plazo para interponer recurso de alzada: Un mes, contado desde el día siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesada: Eurosalón 2004, S.L.
Expediente: GR-227/08-M.R.
Infracción: Graves (art. 29.1 de la Ley 2/1986 y 105.a) y c) del Decreto 250/2005).
Sanción: Multa de 1.805 euros en total.
Acto notificado: Incoación expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Diez días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesada: TV Ondamar Granada, S.L.
Expediente: GR-228/08-A.R.
Acto notificado: Propuesta de resolución de sobreseimiento y archivo expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesada: Antonia García Rodríguez.
Expediente: GR-229/08-P.A.
Infracción: Grave (art. 13.2.d) de la Ley 50/99).
Sanción: Multa de 300,52 euros.
Acto notificado: Resolución expediente sancionador.
Plazo para interponer recurso de alzada: Un mes, contado desde el día siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesada: María del Mar Terribas Sánchez.
Expediente: GR-1/09-A.R.
Infracción: Muy grave (art. 19.12 de la Ley 13/99).
Sanción: Multa de 30.050,61 euros.
Acto notificado: Incoación expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesada: Santiago Merino, S.L.
Expediente: GR-3/09-A.R.
Infracción: Muy grave (art. 19.12 de la Ley 13/99).
Sanción: Multa de 30.050,61 euros.
Acto notificado: Incoación expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesada: Maonaloa, S.L.
Expediente: GR-4/09-A.R.
Infracción: Muy grave (art. 19.12 de la Ley 13/99).
Sanción: Multa de 30.050,61 euros.
Acto notificado: Incoación expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Interesado: Herson Henry Soria Galvarro Mendez.
Expediente: GR-7/09-A.R.
Infracción: Muy grave (art. 19.12 de la Ley 13/99).
Sanción: Multa de 30.050,61 euros.
Acto notificado: Incoación expediente sancionador.
Plazo de alegaciones: Quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación de este anuncio.

Granada, 3 de marzo de 2009.- El Delegado del Gobierno, Jesús Huertas García.

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 19 de febrero de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de julio de 2007, recaída en el expediente PTO 54/05 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Mojonera (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 20 de julio de 2007 adoptó en relación al expediente PTO 54/05 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Mojonera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 25/06/2008, y con el número de registro 2943 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 20 de julio de 2007, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Mojonera (Almería) (Anexo I).

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

ANEXO I

Resolución. Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 20 de julio de 2007, ha examinado el expediente núm. PTO-54/05 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Mojonera (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

H E C H O S

Objeto y descripción. La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los planes en los que al momento de entrada en vigor de la ley cuentan ya con aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a su procedimiento anterior, independientemente de que sus determinaciones referentes al régimen del suelo y la actividad de ejecución debe ajustarse a la Ley.

La Mojonera tramitó una Revisión de sus Normas Subsidiarias que pasan a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística, aun cuando sus determinaciones no se pueden considerar plenamente adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación

Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a, del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

B) VALORACIÓN

Planos y memoria de información. Se ha eliminado el plano 11 (Planos de Información. Ordenación actual) que no recogía por error la ordenación vigente de las Normas Subsidiarias y sus modificaciones aprobadas definitivamente.

Planos de ordenación. Los únicos planos de clasificación general son los denominados «Estructura general del territorio». Del análisis del mismo se observan incongruencias, muchas de las cuales se pueden deber a errores gráficos de los propios planos, pero que deberán subsanarse ya que afectan a la clasificación:

En la delimitación de suelo urbano del núcleo de San Nicolás Alto se ha incluido el viario situado al sur (C/ Ramón y Cajal) en los planos de «ordenación suelo urbano», pero no en los de clasificación general.

El acceso al suelo urbano anterior así como la conexión entre los sectores S-2 y AMPA 1 se realiza a través de un «camino rural-camino rural 2.º nivel». Este camino existente deberá tener la consideración de estructura viaria, a desarrollar en la urbanización del sector S-2 o como sistema general.

En el núcleo de Venta del Viso aparecen dos manzanas junto al espacio libre en las que se prevé una edificabilidad mayor que el resto del ámbito (3,3 m²/m² en vez de 1,9 m²/m²), justificándose en el hecho de que se encuentran frente a un espacio abierto. No se entiende justificado dicho aumento de edificabilidad, ya que si lo que se pretende es una imagen de mas altura en la construcción de la manzana, se podría permitir aumento de altura pero sin necesidad de que fuese también de aprovechamiento, máxime teniendo en cuenta que estos suelos provienen de un ámbito que se desarrolló hace bastante tiempo y que precisamente estas manzanas aun están inedicadas. Igualmente con las cuatro manzanas con frente a la autovía en las que la línea de edificación limita la disposición de la misma.

En el núcleo de La Mojonera existen algunas parcelas de suelo urbano consolidado en las que el viario que supuestamente le otorga dicha clasificación y categoría se incluye como urbanizable (C/ Magallanes), aun estando urbanizadas según se indica en el anexo presentado.

Las parcelas situadas entre la UE-7 y el sector S-19 (denominación del PG objeto de resolución anterior) que se incluían en unidad de ejecución, aparecen ahora en el presente documento como suelo urbano consolidado, justificándose que se encuentran urbanizadas. En cualquier caso se sobreentiende que su desarrollo ha sido compatible con las determinaciones del régimen que les corresponde, es decir suelo urbano no consolidado, con la correspondiente cesión del 10% de aprovechamiento al municipio, aspecto que debería justificarse.

Se han producido algunas modificaciones con respecto al documento aprobado provisionalmente y que fue objeto de suspensión por la Comisión Provincial de Ordenación del Terri-

torio y Urbanismo en cuanto a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y la clasificación de un sistema gral. de espacios libres en suelo no urbanizable inundable, y que pudiera obligar a nueva información pública: Por ejemplo: Eliminación de la C/ Norte y aumento de altura por cambio de ordenanza en parcelas junto a plaza del Mercado, variación de alineaciones en C/ Quinta, aumento de la ordenanza de aplicación en la manzana de C/ Las Cumberas, y en C/ La Joya. Se justifica en el anexo dichas modificaciones en el sentido de adecuarlas a los anchos de calles.

En cualquier caso, no se justifica el aumento de aprovechamiento de la parcela de uso industrial en C/ Quinta al pasar de dicho uso al residencial ordenanza U-2 1.º con 4,3 m²/m² de edificabilidad. El cambio de uso implicaría su consideración como no consolidado, con una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

Se ha reclasificado en este nuevo documento una zona entorno a la rotonda de acceso al ámbito AMPA 4 como suelo urbano. Se justifica en el anexo la dotación de servicios de dicha parcela, aun cuando la línea de edificación la hace prácticamente inedicable.

No se ha localizado en los planos generales todos los yacimientos arqueológicos.

No se corresponden las denominaciones de los distintos subcategorías del SNU-5 en planos y memoria, quedando algunos sin especificar a efectos de normativa.

Memoria de ordenación. En el art. 2.2.2 se contemplaba la posibilidad de modificar la delimitación de los sectores. Se ha corregido dicho art. pero se mantiene como «ámbito mínimo» del plan parcial el ámbito del sector, debiendo eliminarse también dicha definición ya que el PP y el sector delimitado se corresponden unívocamente, no como ámbito mínimo o máximo.

La ordenanza U-1 (art. 7.5) es de nueva creación con respecto al planeamiento vigente (Normas Subsidiarias) y establece como criterio el mantenimiento de las alineaciones existentes y la estética del poblado de colonización (art. 7.5.2), y sin embargo, en planos se cambia radicalmente esta alineación, pasando de una alineación quebrada a otra continua. Aunque la edificabilidad de la ordenanza actualmente aplicable a este ámbito se reduce, pasando de 1,9 a 1,8 m²/m², y la altura sólo se aumenta en el ático (pasa de dos plantas a dos plantas más ático), la aplicación de ésta implica un aumento de aprovechamiento considerable, ya que la mayor parte del poblado de colonización se mantiene con su estructura original de viviendas de una planta o dos en algunos casos pero con unos niveles de ocupación muy bajos. El ámbito se encuentra en la actualidad muy bien equipado, precisamente por ser un poblado de nueva creación desde la administración pública, y por tanto tenía unos estándares de dotaciones muy elevados con respecto al aprovechamiento. Con la propuesta del Plan General de Ordenación Urbanística vigente que mantiene sustancialmente las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes se produce una discrepancia con los objetivos que deben determinar el planeamiento según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que se produce una alteración de la ciudad existente.

La ordenanza U-2 coincide en su mayor parte con la actual ordenanza 2 en el núcleo de La Mojonera, aunque la edificabilidad se aumenta, pasando de 2,8 m²/m² (1,9 m²/m² para calles menores de 8,00 m) a 3,6 m²/m², lo que implica un aumento considerable. Esta ordenanza se aplica también en la carretera de acceso norte al núcleo de La Mojonera y en el Camino Cuesta Blanca, por lo que el incremento de edificabilidad pasa de 1,9 a 3,6 m²/m². Se ha considerado al ámbito como suelo urbano no consolidado (implícitamente por tener delimitada unidad de ejecución) y con un aprovechamiento de 1,3 m²/m² sobre la totalidad del ámbito. Se ha redelimitado el ámbito, manteniendo la ordenanza para las parcelas que que-

dan fuera, pero modificando expresamente las condiciones de aprovechamiento de las mismas, al objeto de que no supongan aumento de aprovechamiento, es decir, mayor altura de la edificación pero con el mismo volumen edificatorio que las Normas Subsidiarias vigentes. Por tanto, el ámbito en el que se produce el aumento de aprovechamiento queda compensado con unos terrenos que ahora se clasifican como sistema gral de espacios libres.

La ordenanza U-3 coincide en su mayor parte con la actual ordenanza 1. Se produce un ligero aumento de aprovechamiento, pasando de $1,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $2,30$ (U-3 1.^o), que aun cuando no se ha cuantificado la repercusión que tiene, se supone que no es considerable ya que sólo se localiza en algunos viarios concretos.

Se han tenido en cuenta como fuera de ordenación, aquellas edificaciones afectadas por las líneas de edificación de carreteras.

En cuanto al suelo no urbanizable hábitat rural diseminado, se han eliminado, por lo que deberían quitarse tanto de las cartelas de planos como de la memoria de ordenación.

Memoria de gestión. UE-2 de El Cosario. Es incompatible la clasificación de suelo urbano con la existencia de la vía pecuaria, por lo que deberá desafectarse con carácter previo a su clasificación. La Declaración de Impacto Ambiental definitiva establece que las vías pecuarias se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección.

UE-3 de La Mojonera. Forma parte de la antigua UE-1 de La Mojonera. En el documento de información se indicaba que esta unidad de ejecución no ha llegado a desarrollarse ni tener junta de compensación, por lo que no se justifica su categorización parcial como suelo urbano consolidado y el resto (la actual UE-3) como mantenimiento de la ordenación. Se estaría, por tanto asignando un aprovechamiento muy superior al establecido por la ley y sin ceder suelo para dotaciones. En la nueva documentación aportada se justifica en el sentido de que se encuentra desarrollada según planeamiento anterior y parcialmente consolidada. En cualquier caso se sobreentiende que su desarrollo ha sido compatible con las determinaciones del régimen que les corresponde, es decir suelo urbano no consolidado, con la correspondiente cesión del 10% de aprovechamiento al municipio, aspecto que debería justificarse para las manzanas situadas entre las calles Murcia, Almería y Granada.

UE-4 de La Mojonera. Coincide aproximadamente con la UE-2. Se ha redelimitado el ámbito recategorizando parte como consolidado e incluyendo zonas de viario y reclasificando parte como urbanizable (sector 8). Se justifica según el planeamiento de desarrollo aprobado

Con respecto a la UE-5, el ámbito de esta área de reforma interior se ha recategorizado en su mayor parte como consolidado justificándose en el sentido de que la cesión de espacio libre que aparece en el mismo ya se ha cedido mediante convenio.

UE-7. Se corresponde con la UE-10 del documento anterior con algunas modificaciones de delimitación. Se trata de una zona en la que se aumenta el aprovechamiento urbanístico. Este aumento implica su consideración como no consolidado. En memoria se indica que la ordenanza aplicar es la U-2(1.^a), cuya edificabilidad es de $4,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Al reducirse el ámbito, queda con un total de 144.267 m^2 y 51.405 m^2 de parcelas netas (el resto de parcelas con la misma ordenanza quedan con la misma edificabilidad que las Normas Subsidiarias vigentes). Por tanto, el aprovechamiento objetivo del ámbito es de $1,3 \times 144.267 = 187.548 \text{ m}^2$, de los que 51.576 m^2 son de los propietarios del sistema gral. de espacio libre núm. 9 que se adscribe (39.673 m^2 de suelo) y 18.755 m^2 para patrimonio municipal de suelo (10% de aprovechamiento). No se han previsto cesiones en el ámbito dado el grado de consolidación, por lo que el único equipamiento a obtener será el

sistema gral. 9. En aplicación del art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las cesiones del ámbito implicarían un mínimo del 30%, es decir 56.264 m^2 , por lo que las previstas (fuera aunque próximas al ámbito) suponen un 70% de las mínimas, aunque habría que tener en cuenta que parte de la edificabilidad del ámbito se podría materializar sin el planeamiento vigente, es decir cuenta ya con una edificabilidad que le otorgan las Normas Subsidiarias vigentes.

Del resto de unidades de ejecución existentes en el documento suspendido se han realizado los siguientes cambios:

- UE-6 se ha denominado AMPA-6 (área de mantenimiento de la ordenación). Aunque en los planos de ordenación de núcleos no se incluye como suelo urbano, se entiende que se trata de suelo urbano ya que así aparece en los planos de ordenación de termino municipal, y en memoria si consta su clasificación como suelo urbano consolidado (pág. 128 memoria). Se corresponde con la antigua UA-3, cuyo PERI se aprobó definitivamente en 1997, y que en la actualidad se encuentra ya urbanizado. Su ordenación pormenorizada se remite al planeamiento de desarrollo correspondiente. En cualquier caso existen discrepancias entre lo establecido en la ficha del Plan General de Ordenación Urbanística y lo determinado por el PERI aprobado (se ha aumentado la edificabilidad de 37.982 m^2 a 39.600 m^2). En cualquier caso, la ordenanza de los espacios libres debe tener muy limitada su posible edificación aun cuando sea con equipamientos, máxime cuando la superficie de las parcelas de espacios libres son de dimensiones reducidas. Se aporta la ordenación pormenorizada de manera parcial y en documento independiente, debiendo transcribirse, al menos las alineaciones y calificación de parcelas en los planos de ordenación de suelo urbano.

- UE-7 Se ha recategorizado con respecto al documento suspendido para pasar a consolidado, justificándose que se ha urbanizado. En cualquier caso se sobreentiende que su desarrollo ha sido compatible con las determinaciones del régimen que les corresponde, es decir suelo urbano no consolidado, con la correspondiente cesión del 10% de aprovechamiento al municipio, aspecto que debería justificarse

Se ha categorizado como urbanizable ordenado los sectores que cuentan con PP aprobado definitivamente:

- El sector 2 se corresponde con el I-4 de las Normas Subsidiarias vigentes. Se aporta la ordenación del ámbito definitivamente aprobada.

- El sector 5 coincide con el sector 4 (plan parcial aprobado definitivamente el 5.3.2003). Se aporta la ordenación del ámbito definitivamente aprobada.

- El sector 6 se corresponde con el vigente sector I-1, aprobado definitivamente el 26/9/02. Según se indica cuenta con reparcelación y proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

- El sector 12 se corresponde con el vigente sector 1, aprobado definitivamente. Se aporta la ordenación del ámbito definitivamente aprobada

- El sector 13 se corresponde con el vigente sector 2.B, aprobado definitivamente. Según se indica cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Se aporta la ordenación del ámbito definitivamente aprobada

- El sector 14 se corresponde con parte del sector 19 del documento suspendido y coincide con el denominado sector 3. Según se indica cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

- Se ha categorizado como urbanizable sectorizado el resto de los sectores:

Se ha clasificado como suelo urbano consolidado denominado como AMPA algunos ámbitos con planeamiento aprobado y en los que se ha justificado su urbanización:

- No se aporta la ordenación completa del ámbito AMPA 1.
 - El AMPA 3 se corresponde con el T-1 aprobado definitivamente por el Ayto. el 23.6.04 y el AMPA 2 con el sector I-3. No se indica expresamente que estén totalmente urbanizados, incluidos los espacios libres. El PP vigente fue modificado recientemente.

- El AMPA 4 se corresponde con el sector 5 que fue objeto de modificación tanto a nivel general como de PP. No aparece la ordenación pormenorizada, que debe corresponderse con el último documento tramitado, aprobados y con vigencia.

Se ha aportado la documentación, aun cuando esta deberá incorporarse a los planos de ordenación de suelo urbano.

Con respecto al documento suspendido se ha aumentado la densidad en algunos sectores residenciales, pasando de 45 viv./Ha a 60 viv./Ha, justificándose como adecuación a la topología usual en el municipio. En cualquier caso, se entiende que se trata de una modificación sustancial y sobre la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo no establecido ninguna condición.

Con respecto al espacio libre de los sistemas gales. 1, 2, 3 y 10 en los que al parecer existen unas especies a conservar, no queda clara la adecuación a la Declaración de Impacto Ambiental definitiva en base a los valores naturales detectados y su clasificación como urbanizable a efectos de su obtención como sistema gral. y su transformación para adecuarlos a parque. En el documento del Plan General de Ordenación Urbanística se indica que existe tal compatibilidad ya que existe un acuerdo entre Ayto. y Consejería de Medio Ambiente para la ejecución de un parque periurbano en cuanto los terrenos estén obtenidos.

En cuanto a la gestión y ejecución de los viales que estructuran los sectores al sur de La Mojonera, fundamentalmente en cuanto a su programación para no impedir la ejecución de los más alejados del sistema viario actual, se indica que cada sector lo ejecutara de manera autónoma, previendo el documento su funcionalidad.

Los sectores limítrofes con el término municipal de Vicar, para los que se establece un vial de borde de 18,00 m., deberán especificar además las características del mismo para que no generen clasificaciones de suelo en el municipio contiguo que condicionen su ordenación del territorio. Este vial, además no tiene continuidad con el suelo urbano, ya que lo taponaría en su extremo sur. Por tanto, este vial debería tener características no urbanas en su contexto con el término de Vicar, y así se ha indicado en las fichas. Queda sin embargo sin resolver la conexión de dicho vial con la carretera.

Se ha incorporado en la normativa que todas las ordenaciones heredadas de planeamientos vigentes que se incorporan como urbanizables ordenados, estarán a lo dispuesto en el art. 13.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir, cualquier modificación de la ordenación pormenorizada se realizara con nuevo PP, no pudiendo alterarse las que lo son de la ordenación estructural.

Se ha incluido en el Plano de viario estructurante y el de sistemas generales, propuestos el vial de borde con el término municipal de Vicar.

Determinaciones generales

Al tratarse de un planeamiento general no adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se produce la circunstancia de prever un periodo de vigencia muy dilatado en el tiempo y sin embargo sin incluir determinaciones propias de un plan adaptado. Por tanto, se entiende que la clasificación de suelo urbanizable excede el crecimiento natural del municipio para usos residenciales de manera racional. De hecho, el documento aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que hace

que este plan no este adaptado a la misma, recogía mucho menos suelo clasificado como urbanizable sectorizado.

La Declaración de Impacto Ambiental definitiva establece la obligatoriedad de corregir los planos de ordenación y de gestión en los que aparecen vías pecuarias clasificadas como urbanas o urbanizables. Por tanto quedan afectados los siguientes ámbitos:

- Suelo urbano consolidado de la Venta del Viso, por la que discurre una vía pecuaria en la parcela de espacios libres.
 - Suelo urbanizable no sectorizado al norte del suelo urbano de la Venta del Viso.

- Suelo urbanizable no sectorizado junto al AMPA 3.

- Suelo urbanizable no sectorizado entre carretera y autovía en El Cosario, y entre carretera principal y carretera a La Mojonera.

- Suelo urbano consolidado junto a la subestación eléctrica de El Cosario.

- Suelo urbano no consolidado de El Cosario UE-2.

- Suelo urbanizable sector 11 del núcleo de La Mojonera (inicio de vía pecuaria).

- Suelo urbanizable no sectorizado al sur del núcleo de La Mojonera.

Se ha aportado un nuevo plano de sistemas gales, de espacios libres en el que no aparece el SG 9. Con respecto a este sistema gral. deberá aclararse si se ha evaluado ambientalmente, ya que no se contemplaba en documentos anteriores.

Deberán establecerse disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Aunque se indica que se han corregido las fichas, estas no se han aportado. En cualquier caso, la tramitación de este Plan General de Ordenación Urbanística es anterior a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y a la Ley 13/2005 y 1/2006.

Con respecto al suelo no urbanizable, el art. 8.2.4, apartado II.b.3 (La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes) coincide básicamente con el II.b.5 (La conservación, rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes). Al estar contempladas las rehabilitaciones y ampliaciones en el art. 8.13, debería eliminarse el apartado II.b.3.

El art. 8.2.5.1: La definición de las Actuaciones de Interés Público debe completarse con la modificación introducida en el art. 27.2 de la Ley 13/2005 «... así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales».

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

Aprobar definitivamente el suelo urbano de la Venta del Viso, a excepción de las manzanas en las que se ha definido una ordenanza con mayor aprovechamiento (4 manzanas entre calle Picasso y calle Julio Romero de Torres y las dos manzanas junto a espacio libre publico) que quedan condicionadas a que se les aplique una ordenanza con las que no se produzca aumento de aprovechamiento.

Aprobación definitiva del suelo urbano del núcleo de San Nicolás Alto condicionado a que se refleje en los planos de estructura el viario de conexión entre AMPA 1, suelo urbano y S-2.

Aprobación definitiva del suelo urbano consolidado del núcleo de La Mojonera a excepción de:

- Manzana de uso industrial junto a la C/ Quito, que se suspende hasta tanto no se mantenga el uso del ámbito o se delimite como suelo urbano no consolidado con las determinaciones correspondientes.

- Manzanas entre la calle Lérida y UE-7 que se aprueba condicionado hasta tanto no se justifique la cesión del 10% de aprovechamiento municipal.

- Unión de la trama urbana en la C/ Magallanes mediante la clasificación de urbana de la citada vía, quedando aprobado condicionado.

- Manzanas entre calle Granada y calle Murcia que se aprueba condicionado hasta tanto no se justifique la cesión del 10% de aprovechamiento municipal.

- Manzana entre calle Infanta Cristina y calle Infanta Elena (UE-5 en el documento suspendido anteriormente) que se aprueba condicionado hasta tanto no se justifique la cesión del 10% de aprovechamiento municipal.

- Ámbito de la ordenanza U-1 por suponer un aumento de edificabilidad con respecto a la ciudad existente quedando en suspenso hasta tanto no se adecue y teniendo en cuenta que con la normativa de aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes, dicho ámbito tiene la consideración de suelo urbano no consolidado y por tanto el aprovechamiento subjetivo será el 90% del objetivo.

- Manzana calificada con ordenanza U-3 1.º en la Avda. de Europa que no dispone de viario de acceso que se deniega por no contar con las condiciones para considerarse suelo urbano consolidado.

Aprobar definitivamente el suelo urbano no consolidado del núcleo de La Mojonera en los ámbitos de reforma interior denominados UE a excepción de la UE-7 que quedara condicionada hasta que se justifique expresamente mediante acuerdo municipal la exención parcial de las dotaciones establecidas en el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la viabilidad mediante la Declaración de Impacto Ambiental de clasificación del sistema gral. de espacio libre núm. 9, ya que este se ubica en una zona declarada por el propio plan como inundable. En cualquier caso deberá establecerse la obligación de desarrollo del citado sistema general mediante plan Especial que resuelva su ordenación y no inundabilidad.

Aprobar definitivamente los sectores de suelo urbanizable ordenado proveniente de PP aprobados definitivamente así como los ámbitos de suelo urbano consolidado AMPA, condicionado a que se incluya su ordenación pormenorizada en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística en los planos correspondientes así como sus determinaciones vigentes (ordenación en planos de ordenación de suelo urbano así como documento independiente en que se reflejen todas las determinaciones de la ordenación vigentes).

Aprobación condicionada del suelo no urbanizable hasta tanto no se justifique el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental definitiva; localizar y delimitar los yacimientos arqueológicos en planos generales; reflejar correctamente en los planos de clasificación las vías pecuarias.

Aprobación condicionada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se aporten las fichas correspondientes para mantener las determinaciones del documento objeto de resolución anterior por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (densidad, edificabilidad).

Suspender la unidad de ejecución UE-2 del núcleo de suelo urbano de El Cosario hasta tanto no se redelimita y se clasifique como no urbanizable la vía pecuaria.

Denegar el suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial.

Suspender el suelo urbanizable no sectorizado de uso industrial hasta tanto no se justifique la disponibilidad de suelo industrial como urbanizable sectorizado en superficie suficiente para atender la demanda del municipio, y siempre dentro de los criterios de racionalidad y sostenibilidad establecidos en los artículos 3 y 9 de la LOUA, teniendo en cuenta que dicho suelo urbanizable no sectorizado ha sido evaluado ambientalmente.

El plazo para levantar la suspensión será de 4 meses, transcurrido el mismo se incluirá en el orden del día de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo si guiente, al objeto de su denegación.

En el mismo plazo se presentará documento de subsanación al objeto de poder publicar la aprobación definitiva.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Recursos que caben contra los acuerdos incorporados a la presente resolución:

A) Contra los acuerdos que impliquen denegación o suspensión del instrumento de planeamiento, que no ponen fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial ante la Titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el artículo 24.2 y 4 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

B) Contra los acuerdos aprobatorios del instrumento de planeamiento podrá interponerse, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 20 de julio de 2007. «Vº Bº El Vicepresidente, Fdo.: Luis Caparrós Mirón», «La Secretaria de la Comisión, Fdo.: Rosa María Cañabate Reche.»

ANEXO II

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Í N D I C E

CAPITULO 1.º DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1. Objeto, naturaleza y características.
- 1.2. Ámbito de aplicación.
- 1.3. Vigencia.
- 1.4. Efectos.
- 1.5. Innovación y suspensión.
 - 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
 - 1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.
 - 1.5.3. Supuestos generales de revisión.
 - 1.5.4. Modificaciones puntuales.
- 1.6. Afecciones, normativa complementaria.
 - 1.6.1. Norma básica.
 - 1.6.2. Legislación autonómica.
- 1.7. Contenido documental.
- 1.8. Normas de interpretación.
- 1.9. Clasificación del suelo.
- 1.10. Sistemas generales y locales.
- 1.11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

CAPITULO 2.º DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1. En suelo urbano.
 - 2.1.1. Actuación directa.
 - 2.1.2. Unidades de ejecución.
 - 2.1.3. Planes Especiales.
 - 2.1.4. Planes Parciales de Ordenación.
 - 2.1.5. Proyectos de Urbanización.
 - 2.1.6. Proyectos de obra ordinaria.
 - 2.1.7. Estudios de Detalle.
- 2.2. En suelo urbanizable sectorizado.
 - 2.2.1. Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - 2.2.2. Planes Parciales de Ordenación.
 - 2.2.3. Proyectos de Urbanización.
- 2.3. En suelo urbanizable no sectorizado.
 - 2.3.1. Gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- 2.3.2. Planes de Sectorización.
- 2.4. Sistemas generales y dotaciones locales.
 - 2.4.1. Generalidades y definiciones.
 - 2.4.2. Régimen urbanístico de los Sistemas Generales.
 - 2.4.3. Régimen urbanístico de los Sistemas Locales.
- 2.5. Condiciones para actuación en la edificación. tipos de obra.
 - 2.5.1. Condiciones generales.
 - 2.5.2. Tipos de obra.
- 2.6. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.
 - 2.6.1. Actos sujetos a licencia.
 - 2.6.2. Régimen general.
 - 2.6.3. Procedimiento.
 - 2.6.4. Autorizaciones concurrentes.
 - 2.6.5. Caducidad y prórroga.
 - 2.6.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.
 - 2.6.7. Cédula urbanística y alineación oficial.
 - 2.6.8. Ordenes de ejecución.
 - 2.6.9. Declaración del estado ruinoso.
 - 2.6.10. Obra menor
 - 2.6.11. Licencia de parcelación y segregación.

CAPITULO 3.º NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- 3.1. Ámbito de aplicación.
- 3.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
 - 3.2.1. Alineaciones y rasantes.
 - 3.2.2. Materiales y tratamientos.
 - 3.2.3. Vados Permanentes.
 - 3.2.4. Canalizaciones de infraestructuras.
 - 3.2.5. Alumbrado público.
 - 3.2.6. Alcorques.
 - 3.2.7. Condiciones generales.
 - 3.2.8. Documentación mínima del proyecto.
- 3.3. Red de vías y caminos en suelo no urbanizable.
 - 3.3.1. Carreteras.
 - 3.3.2. Caminos.
- 3.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
 - 3.4.1. Alineaciones.
 - 3.4.2. Topografía.
 - 3.4.3. Materiales y texturas.
 - 3.4.4. Arbolado.
 - 3.4.5. Documentación mínima del proyecto.
 - 3.4.6. Dotaciones y servicios.
 - 3.4.7. Infraestructuras.
 - 3.4.8. Protección.
- 3.5. Espacios libres de parcela de equipamientos.
- 3.6. Otras condiciones de equipamientos.
 - 3.6.1. Aparcamientos.
 - 3.6.2. Seguridad.
 - 3.6.3. Vegetación.
 - 3.6.4. Documentación mínima del proyecto.
- 3.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.
 - 3.7.1. Alumbrado público.
 - 3.7.2. Distribución de energía.

- 3.7.3. Abastecimiento de agua potable.
- 3.7.4. Hidrantes contra incendios.
- 3.7.5. Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.
- 3.7.6. Otras redes y condiciones generales.

CAPÍTULO 4.º CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

- 4.1. Regulación de los usos.
- 4.2. Tipos de usos.
 - 4.2.1. Uso predominante o característico.
 - 4.2.2. Uso complementario.
 - 4.2.3. Uso prohibido.
- 4.3. Estructura de usos.
- 4.4. Uso residencial.
 - 4.4.1. Definición y categorías.
 - 4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.5. Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.
 - 4.5.1. Definición y categorías.
 - 4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.6. Uso terciario oficinas.
 - 4.6.1. Definición y categorías.
 - 4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.7. Uso dotacional.
 - 4.7.1. Definición y Categorías.
 - 4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.
 - 4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
 - 4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.
- 4.8. Uso industrial.
 - 4.8.1. Definición.
 - 4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
 - 4.8.3. Condiciones específicas para la clase garaje-aparcamiento.
- 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.
 - 4.9.1. Definición y categorías.
 - 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- 4.10. Uso de infraestructuras básicas.
 - 4.11. Uso de red viaria.
 - 4.11.1. Definición.
 - 4.11.2. Condiciones particulares.
- 4.12. Uso agropecuario.
 - 4.12.1. Definición y categorías.
 - 4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

CAPITULO 5.º CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- 5.1. Definiciones.
- 5.2. Condiciones generales de la edificación.
 - 5.2.1. Alineaciones.
 - 5.2.2. Altura de la edificación.
 - 5.2.3. Patios y Escaleras.
 - 5.2.4. Salientes y Vuelos
 - 5.2.5. Medianerías.
 - 5.2.6. Alineaciones Interiores
 - 5.2.7. Solares no edificables y edificables.
 - 5.2.8. Edificios existentes fuera de ordenación.
 - 5.2.9. Condiciones interiores de los locales.
 - 5.2.10. Anuncios publicitarios.
 - 5.2.11. Muestras.
 - 5.2.12. Banderines.
 - 5.2.13. Rampas.
 - 5.2.14. Desagües de cubiertas y patios.
 - 5.2.15. Marquesinas y toldos.
 - 5.2.16. Portadas, escaparates y vitrinas.
 - 5.2.17. Protecciones.
 - 5.2.18. Pasajes peatonales y soportales.
 - 5.2.19. Falsas fachadas y patios de fachada.
- 5.3. Condiciones generales estéticas.

CAPITULO 6.º NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- 6.1. Alcance y contenido.
- 6.2. Protección del medio ambiente.
 - 6.2.1. Protección medioambiental.
 - 6.2.2. Vertidos sólidos.
 - 6.2.3. Vertidos líquidos
 - 6.2.4. Vertidos gaseosos.
 - 6.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.
 - 6.2.6. Protección contra incendios.
 - 6.2.7. Desarrollo de actividades diversas.
 - 6.2.8. Obras de Urbanización y Construcción.
- 6.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
 - 6.3.1. Protección del paisaje natural.
 - 6.3.2. Protección del perfil del núcleo.
 - 6.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana.
 - 6.3.4. Conservación de los espacios.
 - 6.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.
 - 6.3.6. Supresión de barreras físicas.
 - 6.3.7. Mobiliario urbano.
 - 6.3.8. Elementos de servicio público.
 - 6.3.9. Anuncios.
 - 6.3.10. Señalización de tráfico.
 - 6.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
 - 6.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.
 - 6.3.13. Servidumbres urbanas.
- 6.4. Protección del patrimonio edificado.
 - 6.4.1. Articulación de la protección.
 - 6.4.2. Régimen de usos.
 - 6.4.3. Estructura y tipos de protección.
 - 6.4.4. Protección individualizada de elementos.
 - 6.4.5. Protección de zonas urbanas.
 - 6.4.6. Protección de vistas.
 - 6.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.
 - 6.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.
 - 6.4.9. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
 - 6.4.10. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.
- 6.5. Protección del patrimonio arqueológico.
- 6.6. Protección de las vías de comunicación.
 - 6.6.1. Vías de comunicación competencia del estado.
 - 6.6.2. Vías de comunicación competencia de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.
 - 6.6.3. Vías de titularidad local.
 - 6.6.4. Determinaciones derivadas del POTPA.

CAPÍTULO 7.º NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

- 7.1. Definición.
- 7.2. Condiciones generales.
- 7.3. División.
- 7.4. Situaciones transitorias.
- 7.5. Norma particular de la zona 1; ordenanza [1]: poblado de colonización.
 - 7.5.1. Definición.
 - 7.5.2. Ordenación.
 - 7.5.3. Usos y compatibilidades.
 - 7.5.4. Condiciones de edificación.
- 7.6. Norma particular de la zona 2; ordenanza [2]: travesías.
 - 7.6.1. Definición.
 - 7.6.2. Ordenación.
 - 7.6.3. Usos y compatibilidades.
 - 7.6.4. Condiciones de edificación
- 7.7. Norma particular de la zona 3; ordenanza [3]: consolidación de núcleo.
 - 7.7.1. Definición.
 - 7.7.2. Ordenación.
 - 7.7.3. Usos y compatibilidades.

- 7.6.4. Condiciones de edificación.
- 7.8. Norma particular de la zona 4; ordenanza [4]: industrial.
 - 7.8.1. Definición.
 - 7.8.2. Ordenación.
 - 7.8.3. Usos y compatibilidades.
 - 7.8.4. Condiciones de edificación
- 7.9. Norma particular de la zona 5; ordenanza [5]: sistema general de equipamientos e infraestructuras comunitarias.
 - 7.9.1. Definición.
 - 7.9.2. Ámbito de aplicación y condiciones de edificación.
- 7.10. Norma particular de la zona 6, ordenanza [6]: sistema general de espacios libres públicos.
 - 7.10.1. Definición.
 - 7.10.2. Grados.
 - 7.10.3. Condiciones de parcelación.
 - 7.10.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.
- 7.11. Norma particular de la zona 7; ordenanza [7]: red viaria y aparcamientos.
 - 7.11.1. Definición.
 - 7.11.2. Condiciones específicas.
 - 7.11.3. Condiciones de uso.
- 7.12. Edificios singulares.
 - 7.11.1. Generalidades y deficiones.
 - 7.11.2. Condiciones de ordenación.
 - 7.11.3. Condiciones de gestión y tramitación.
- 7.13. Unidades de ejecución.

CAPITULO 8.º NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

- 8.1. Ámbito de aplicación y categorías.
- 8.2. Disposiciones generales.
 - 8.2.1. Conceptos.
 - 8.2.2. Concurrencia de normativas.
 - 8.2.3. Normas de aplicación subsidiaria.
 - 8.2.4. Regulación de usos.
 - 8.2.5. Régimen de las autorizaciones.
- 8.3. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-1: cauces y zonas inundables.
- 8.4. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-2: vías de comunicación.
- 8.5. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-3: vías pecuarias.
- 8.6. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-4: yacimientos arqueológicos.
- 8.7. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial; SNU-5: Plan de Ordenación del Poniente Almeriense (POTPA).
- 8.8. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural; SNU-6: terrenos agrícolas.
- 8.9. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de hábitats rural diseminado; SNU-7.
- 8.10. Disposiciones básicas de uso y edificación en el suelo no urbanizable.
- 8.11. Segregaciones.
- 8.12. Parcelaciones agrarias.
- 8.13. Conservación, rehabilitación y ampliación de edificaciones.
 - 8.13.1. Rehabilitación de edificaciones.
 - 8.13.2. Ampliaciones.
- 8.14. Definición de riesgo de inducción de nuevos asentamientos.

- 8.15. Determinaciones sobre el régimen parcelario de las obras e instalaciones.
- 8.16. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.
 - 8.16.1. Cerramientos de parcela y vallados.
 - 8.16.2. Actividades agrícolas intensivas o invernaderos.
 - 8.16.3. Balsas.
 - 8.16.4. Almacenes agrícolas.
 - 8.16.5. Alojamiento para trabajadores temporales.
- 8.17. Determinaciones específicas sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- 8.18. Determinaciones sobre las condiciones tipológicas y estéticas.

CAPÍTULO 9.º NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

- 9.1. Definición.
- 9.2. Ámbito de aplicación.
- 9.3. Régimen del suelo urbanizable; derechos.
- 9.4. Régimen del suelo urbanizable; deberes.
- 9.5. Régimen transitorio.
 - 9.5.1. Determinaciones de carácter general.
 - 9.5.2. Determinaciones específicas.
- 9.6. Determinaciones específicas para el suelo urbanizable sectorizado.
 - 9.6.1. Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.
 - 9.6.2. Determinaciones básicas comunes a todas las áreas de reparto.
 - 9.6.3. Fichas reguladoras de los sectores.
- 9.7. Determinaciones específicas para el suelo urbanizable no sectorizado.
 - 9.7.1. Categorías.
 - 9.7.2. Condiciones Básicas para el ejercicio del derecho.
 - 9.7.3. El Plan de Sectorización; contenido y procedimiento de aprobación.

CAPÍTULO 10.º RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

- 10.1. Disposiciones generales.
 - 10.1.1. La Red de Sistemas y sus Clases.
 - 10.1.2. Condiciones de Uso y Edificación.
 - 10.1.3. Programación.
- 10.2. Servicios.
 - 10.2.1. Definición.
 - 10.2.2. Regulación de los Servicios.
 - 10.2.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.
 - 10.2.4. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.
- 10.3. Sistemas locales y sistemas generales.
 - 10.3.1. Definiciones.
 - 10.3.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.
 - 10.3.3. Elementos de los Sistemas Locales.
 - 10.3.4. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.
 - 10.3.5. Los Sistemas Generales.
 - 10.3.6. Regulación de los Sistemas Generales.
 - 10.3.7. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.
 - 10.3.8. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Aprovechamiento.
 - 10.3.9. Derecho y Obligaciones de los Propietarios.
 - 10.3.10. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable sectorizado.
 - 10.3.11. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.
 - 10.3.12. Adjudicación de Terrenos.
 - 10.3.13. Criterios para la disposición de los sistemas generales en el suelo urbanizable no sectorizado.

CAPÍTULO 1.º

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. Objeto, naturaleza y características.

El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de La Mojonera, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.2. Ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación en la totalidad del término municipal de La Mojonera.

1.3. Vigencia.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor a partir del decimosexto día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las mismas junto al acuerdo de su aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificación o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4. Efectos.

Este Plan General de Ordenación Urbanística, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas con el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el Plan General de Ordenación Urbanística al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas.

1.6. Afecciones, normativa complementaria.

En todo lo regulado en este Plan General de Ordenación Urbanística se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.6.1. Norma básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

1.6.2. Legislación autonómica.

Será de aplicación la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo son de aplicación la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense aprobado mediante el Decreto 222/2002, de 30 de julio.

1.7. Contenido documental.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística consta de los siguientes documentos:

- 1. Información urbanística constituida por Memoria y planos de información.

2. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Normas urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos y Catálogos, que tienen la misma consideración.

4. Planos de ordenación.

Como documento complementario de estas Plan General de Ordenación Urbanística de planeamiento se ha redactado un Catálogo de Bienes a proteger a los que se les aplicarán los regímenes especiales de protección.

1.8. Normas de interpretación.

Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística serán interpretadas por el Ayuntamiento de La Mojonera en base a los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor), si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.9. Clasificación del suelo.

Las Plan General de Ordenación Urbanística regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística clasifican el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, según prescribe el capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y con la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

2. Igualmente se define la «Estructura General y Orgánica del Territorio» a través de:

A) Los sistemas generales, de comunicación, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B) Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

1.10. Sistemas generales y locales.

1. Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

2. Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de

ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

3. Los sistemas generales definidos por el Plan General de Ordenación Urbanística se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

CAPÍTULO 2.º

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

2.3. En suelo urbanizable no sectorizado.

2.3.1. Gestión del suelo urbanizable no sectorizado.

Su régimen se encuentra establecido en el artículo 53.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El suelo urbanizable no sectorizado se actuará de acuerdo con lo establecido en sus correspondientes ordenanzas de aplicación y conforme a la naturaleza rústica de estos terrenos.

Podrá promoverse su transformación a suelo urbanizable sectorizado mediante los Planes de Sectorización.

2.3.2. Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

En lo que respecta a la formulación y tramitación de los Planes de Sectorización regirá lo establecido en los artículos 12, 19 y 26 a 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo dispuesto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.5. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obras.

2.5.1. Condiciones generales.

Toda actuación edificatoria o constructiva, incluso la instalación de elementos prefabricados y de infraestructuras de cualquier tipo, se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre.

2.5.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevé el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se relacionan a continuación:

A) Obras de construcción.

- Nueva planta.

- Ampliación.

B) Obras de reconstrucción o reforma.

- Rehabilitación y Acondicionamiento.

- Reestructuración.

- Reconstrucción.

C) Obras de mantenimiento.

D) Obras de destrucción.

- Demolición total.

- Demolición parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en este Plan General de Ordenación Urbanística.

2.6. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

2.6.1. Actos sujetos a licencia.

Con carácter general estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Además se establece el sometimiento a licencia de las siguientes actuaciones:

- La instalación de edificaciones o construcciones prefabricadas.
- El depósito de materiales de cualquier tipo.
- La realización de rodajes cinematográficos o publicitarios.
- Las infraestructuras en suelo urbanizable y no urbanizable (riego, balsas, telecomunicaciones, eléctricas y telefónicas, etc).
- La cambio de uso de terrenos forestales.
- La ejecución de caminos de uso público o privado, sus modificaciones y la regulación de su uso.

2.6.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General de Ordenación Urbanística.

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

Los actos a que se refiere el epígrafe 2.6.1 que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística salvo en las excepciones establecidas en el artículo 170 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.6.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, subsidiariamente, en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A) Licencias de parcelación y segregación.

Para las segregaciones en suelo urbano deberá presentarse, junto a la solicitud, un plano de la finca matriz, de las resultantes de la segregación y la certificación registral o título de propiedad.

B) Licencias de obra mayor.

Se entenderán por obras mayores, a los efectos de estas Normas, aquellas que afectan a los parámetros urbanísticos fundamentales: Uso, estética exterior, edificabilidad, ocupación, altura y posición. Asimismo se consideran obras mayores aquellas cuya complejidad exija de la intervención de profesionales técnicos y la redacción de un proyecto.

También se entenderán obras mayores aquellas que por defecto no tengan la consideración de obra menor de acuerdo con lo establecido en el epígrafe C) del presente artículo.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de obras visado y suscrito por técnico competente.

El proyecto deberá contener específicamente y en anexo independiente la siguiente documentación:

1. Certificación urbanística de la parcela.
2. Cédula catastral y certificación registral de dominio.

3. Para suelo urbano: Planos de urbanización en los que conste el conjunto de obras a realizar, hasta su conexión con los sistemas existentes., en los que debe constar la conformidad de las diferentes empresas concesionarias de servicios y presupuesto independiente de ejecución de las obras de urbanización.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan lo siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

C) Licencias de obra menor.

Se entenderán por obras menores aquellas que reúnan todas o alguna de las siguientes condiciones:

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto.

Una enumeración no limitativa se describe en el artículo 2.6.10 del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto técnico suscrito por Técnico correspondiente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.

2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas urbanísticas, respecto de lo proyectado.

3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

1. Presupuesto de la obra.

D) Licencia de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus reglamentos, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos de Andalucía, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y tienen diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta,

según dispone el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Los cambios de titularidad de los establecimientos necesitarán para su autorización, certificado técnico que acredite el cumplimiento de la normativa vigente. Quedarán exentos de esta certificación aquellos establecimientos cuya licencia de apertura o último cambio de titularidad se haya producido en el año inmediatamente anterior.

2.6.4. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1, del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2.º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

2.6.5. Caducidad y prórroga.

Su regulación se contiene en el artículo 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de seis meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo de tres años desde su concesión, pudiéndose prorrogar este plazo por una única vez y por un máximo de 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará.

2.6.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El plazo para su solicitud será de dos meses computados desde la emisión del certificado final de obra.

Asimismo deberán presentarse certificaciones, emitidas por las diferentes empresas concesionarias, acreditativas de la idoneidad de las instalaciones ejecutadas.

Será imprescindible justificar el alta catastral de las nuevas edificaciones y la inscripción registral de las condiciones que, en su caso, se hubieran impuesto en la licencia.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

2.6.7. Cédula urbanística y alineación oficial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano de solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

2.6.8. Ordenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.6.9. Declaración del estado ruinoso.

En el artículo 157 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 157 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

2.6.10. Obra menor.

A los efectos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística tendrán la consideración de obra menor, aquellas que se recogen en la lista no limitativa que se expone a continuación:

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

c) Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.

d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.

e) Colocación de postes de todo tipo.

f) Colocación de toldos.

B) Obras auxiliares de la construcción.

a) Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

b) Construcción de andamios y similares.

c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.

d) Acotamiento de fachadas.

e) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción. Necesitarán de proyecto específico.

f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

g) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecuamiento de edificios.

a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

c) Reparación de cubiertas y azoteas.

d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

e) Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

f) Colocación de rejas.

g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

h) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

j) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

k) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

l) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.

m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D) Obras en las parcelas y en la vía pública.

a) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

b) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.

c) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

d) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

e) La instalación de canalizaciones tanto aéreas como subterráneas.

2.6.11. Licencia de parcelación y segregación.

Las parcelaciones urbanísticas solo serán autorizables en suelo urbano, rigiéndose por lo establecido en los artículos 66 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este suelo las segregaciones necesitarán de licencia de segregación o certificado

de innecesariedad de la misma conforme a la parcela mínima establecida en la ordenanza que le afecte y con las limitaciones señaladas en el articulado mencionado.

En suelo no urbanizable las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia de parcelación o segregación, regulándose las mismas mediante la declaración municipal de su innecesariedad a los efectos establecidos en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, declaración que podrá ser condicionada.

CAPÍTULO 3.º

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

3.1. Ámbito de aplicación.

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable. Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

2. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística.

3. En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado.
- Red de caminos en Suelo Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

3.2. Red viaria en suelo urbano y urbanizable ordenado.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

3.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA (PTE. MAX. %)	ANCHO MÍNIMO (m)
ACERAS	1.20
VIAS PEATONALES EXCLUSIVAS (8%)	3.00
VIAS DE COEXISTENCIA (8%)	5.00
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO (12%)	10.00
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS (10%)	12.50
VIAS EN ÁREAS INDUSTRIALES (12 %)	14.00
VIAS PRINCIPALES ÁREAS INDUSTRIALES (8 %)	18.00

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones debidamente justificadas.

3.2.2. Materiales y tratamientos.

A) Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continúa en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con otros elementos: Ladrillo, cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B) Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C) Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resalado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,20 m en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulica o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlazonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

3.2.3. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

3.2.4. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras se situarán discutiendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

3.2.5. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m).

Las luminarias serán cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje. Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambien-

tación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

3.2.6. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruados con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área de terrazas y alineaciones oficiales será de 1,20 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 9,00 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular. Sus bordes se realizarán con bordillos o elementos prefabricados. Por cada árbol se la correspondiente red de riego por goteo.

3.2.7. Condiciones generales.

El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se produzcan soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los portales, deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

Los pavimentos de calzada serán de aglomerado asfáltico en caliente, en calles con pendiente elevada u otros caso podrán acabarse con hormigón justificándolo adecuadamente, con una resistencia característica adecuada a la circulación prevista.

Los firmes se dimensionarán de acuerdo con la correspondiente Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento y su control de calidad en la ejecución con el Pliego General de la Dirección General de Carreteras del mencionado ministerio.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado de hormigón con doble recubrimiento silíceo o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con las aprobaciones previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

En las calzadas para tráfico rodado se adoptará una pendiente longitudinal mínima de 4 por mil. Además se le darán las pendientes transversales precisas para el desagüe de las aguas pluviales de forma que no se produzcan encharcamientos en la superficie del pavimento.

3.2.8. Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y las características de las adoptadas y en concreto a los conceptos siguientes:

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos, se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimento, trazados de vías y obras de fábrica.

Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Estado actual de los terrenos (escala mínima 1:1000) con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.
- Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.
- Plano de replanteo.
- Plano de movimientos de tierra.
- Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1000 y vertical 1:100)

- Plano de secciones transversales tipo.
- Plano de perfiles transversales a una separación máxima de 25 m.

- Plano de detalles.
- Plano de obras de fábrica.
- Plano de señalización.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios.
- Los restantes documentos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

3.3. Red de vías y caminos en suelo urbanizable y no urbanizable.

3.3.1. Carreteras.

Los márgenes de las carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para aquellas de titularidad autonómica y provincial.

3.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes según se establece en la correspondiente ordenanza.

3.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

3.4.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbanística. En cualquier caso se entenderá la existencia de un vial peatonal en el perímetro del espacio libre a efectos de establecer servidumbres de luces.

3.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

3.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

3.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o jardinería. En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas se diseñarán los pasos peatonales y las áreas de reposo y de juego de niños. El estudio se completará con la previsión del mantenimiento; conservación de la jardinería con riegos adecuados,

limpieza de los espacios pavimentados, y de las condiciones de seguridad. Salvo justificación especial se adoptará el sistema de riego por goteo.

3.4.5. Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto: Definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.), pavimentos: Tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran, medición expresa de cada una de las plantaciones.

Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra, incluso de las plantaciones y el arbolado.

3.4.6. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

3.4.7. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

3.4.8. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.5. Espacios libres de parcela de equipamientos.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI y R.T.2-ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios» CEPREVEN).

3.6. Otras condiciones de equipamientos.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en su correspondiente ordenanza y las que a continuación se detallan:

3.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 5,00 m de longitud por

2,20 m de anchura como valores mínimos y accesible para los vehículos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

3.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

3.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

3.6.4. Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto: Definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.) pavimentos: Tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran, medición expresa de cada una de las plantaciones.

Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra, incluso de las plantas.

3.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.

3.7.1. Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento

Tabla. Niveles de iluminación.

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
CALLE PRINCIPAL	12-15	0.30-0.40	VSAP
CALLE LOCAL	7-12	0.25-0.30	VSAP
SENDA PEATONAL Y ZONA VERDE	5-7	0.15-0.20	VSAP/VMCC

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alledaños de la misma.

- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación alledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

3.7.2. Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Sectorizado. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

3.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la legislación correspondiente.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, se utilizarán tuberías de polietileno de alta densidad con juntas electrosoldadas debidamente homologadas y diámetro interior. El timbraje mínimo será de 10 atmósferas. Cualquiera que sea la tubería a utilizar, estará homologada por organismo competente.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes, será de 250 litros/habitante/día y 30 m³/día/ha de suelo industrial en su caso.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

3.7.4. Hidrantes contra incendios.

En todos los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 40 viviendas por hectárea).

Documentación mínima del proyecto.

Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Plano general de la red.
 - Plano de conducción del abastecimiento.
 - Plano de detalles y obras especiales.
- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios.

3.7.5. Red de evacuación de aguas pluviales y red de saneamiento.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,40 m, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbentes de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabezales de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de PVC de diámetro mínimo 250 mm. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

El diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabezales de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En Suelo No Urbanizable el saneamiento deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque «Imhoff», siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4

veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Documentación mínima del proyecto.

• Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: Tipo de red y depuración de sus aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

- Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:
 - Planta general de la red.
 - Perfiles longitudinales.
 - Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
 - Plano de detalle y obras especiales.
- Presupuesto contenido en los siguientes documentos:
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Presupuesto general.
 - Fórmula de actualización de precios.

3.7.6. Otras redes y condiciones generales.

Telefonía.

Se preverán conductos y arquetas para la instalación de red telefónica subterránea. La instalación de estos conductos será obligatoria en todos los sectores urbanizables y unidades de actuación del suelo urbano del municipio.

Relleno de zanjas y compactaciones.

Se hará de acuerdo con el pliego de condiciones de la Dirección General de Carreteras (PG 3). En casos precisos se recurrirá a rellenar con grava-cemento para garantizar que no se formen baches.

Encima de cada tubo (entre 15 y 35 cm de distancia se colocará una cinta de señalización con los siguientes colores: roja para las líneas eléctricas, verde para la red de agua potable, amarillo para la red de alcantarillado, y azul para las redes de telecomunicaciones. Estos colores podrán ser modificados por acuerdo municipal.

Comprobación de calidad.

Los ensayos de laboratorio y demás gastos precisos para la comprobación de la calidad de las obras de urbanización serán a cargo del promotor, debiendo incluir en los proyectos un anejo específico con el detalle de los mismos.

Terminada la obra se justificará documentalmente ante el Ayuntamiento la realización de dichos ensayos.

CAPÍTULO 4.º

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

4.1. Regulación de los usos.

El Plan General de Ordenación Urbanística regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

4.3. Estructura de usos.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos y cuadros posteriores del presente Capítulo:

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	Descripción
1.	Residencial	Vivienda	1ª	Vivienda Unifamiliar.
		Vivienda	2ª	Vivienda Multifamiliar.
		Residencial	3ª	Residencial Colectiva (No hotelero)
2.	Terciario Comercial	Comercio	1ª	Locales Comerciales y Talleres de Reparación (S<200 m²)
			2ª	Locales Comerciales (S<500 m²)
			3ª	Galerías y Centros Comerciales (S<1.500 m²)
			4ª	Galerías y Centros Comerciales (S<2.500 m²)
			5ª	Grandes Centros Comerciales (S>2.500 m²)
		Hotelero	6ª	Nº Hab.<15 (S<600 m²)
			7ª	Nº Hab.<50 (S<2500 m²)
			8ª	Nº Hab. >50 (S>2500 m²)
		Centros de Reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje. Hora de cierre anterior a las 24 h
		Centros de Reunión	10ª	Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
			11ª	Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre.
3.	Terciario Oficinas	Oficinas	1ª	Despachos y consultas profesionales.
			2ª	Oficinas privadas sin atención al público.
			3ª	Oficinas privadas con atención al público
			4ª	Oficinas de administración sin atención al público
4.	Dotacional	Escolar.	1ª	Educación Infantil.
			2ª	Educación Primaria.
			3ª	Educación Secundaria.
			4ª	Educación Universitaria.
			5ª	Otras enseñanzas oficiales.
			6ª	Enseñanza de actividades no reguladas por la administración
		Administrativo	7ª	Centros culturales, museos y biblioteca.
		Socio Cultural	8ª	Centros de servicios sociales. (Sin residencia colectiva)
			9ª	Centros de servicios sociales. (Con residencia colectiva)
			9ª	Centros de servicios sociales. (Con residencia colectiva)
		Sanitario	10ª	Establecimientos sin internamiento.
			11ª	Establecimientos con internamiento.
			12ª	Establecimientos veterinarios.
		Servicios urbanos	13ª	Centros de la administración.
			14ª	Mercados.
			15ª	Cementerios.
		Religioso	16ª	Centros de culto sin residencia aneja
17ª	Centros de culto con residencia aneja.			

Nº Orden	USO	CLASE	Categoría	Descripción	
4.	Dotacional.	Deportivo	18ª	Sin espectadores.	
			19ª	Con espectadores.	
5.	Industrial	Industria Ordinaria	1ª	Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.	
			2ª	Actividades tolerables por el uso residencial.	
			3ª	Actividades incompatibles con usos no industriales.	
			4ª	Actividades especiales.	
		Industria agropecuaria extractiva	5ª	Industria de transformación agropecuaria	
			6ª	Industria extractiva.	
		Almacenamiento	7ª	Compatibles con usos residenciales.	
			8ª	Compatible con usos industriales.	
			9ª	Almacenamiento de productos agrícolas.	
			10ª	Almacenamiento especial. (silos/dep)	
		Garaje	11ª	Asociado a otros usos.	
		Aparcamiento	12ª	Explotación comercial.	
6.	Espacios Libres y Z.V.	Jardines y juegos de niños	1ª	Áreas ajardinadas.	
			2ª	Áreas de juegos infantiles.	
			3ª	Parque urbano.	
			Protección.	4ª	Protección de vías rodadas.
			5ª	Protección de infraestructuras.	
7.	Infraestructuras				
8.	Red Viaria.		1ª	Peatonal.	
			2ª	Rodada/de coexistencia.	
9.	Agropecuaria		1ª	Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente	
			2ª	Almacenamiento de productos y maquinaria.	
			3ª	Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación.	
			4ª	Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación	

4.5. Uso terciario comercial: Comercio, hostelero y centros de reunión.

4.5.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.), o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.), que queden reguladas en el siguiente artículo.

Uso hostelero es el destinado a alojamiento temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares, considerándose como tal aquellos recintos o edificios de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

A) Clase Comercio:

- Categoría 1.^a Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, no clasificados por la Ley de Protección Ambiental ni generadores de ruidos, u olores, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2.^a Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3.^a Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 4.^a Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 5.^a Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

B) Clase Hostelero:

- Categoría 6.^a Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7.^a Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 8.^a Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

C) Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9.^a Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje, con horario de cierre anterior a las 24 horas, con hilo musical pero sin música de animación ni pista de baile.

- Categoría 10.^a Cualquier otro establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 11.^a Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Espectáculos Públicos y correspondiente normativa sectorial.

A) Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

1. La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie y los locales no podrán comunicarse con

las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

2. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

3. La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión, excepto para la categoría 1.^a en la que se autoriza una altura libre mínima de 2,70 metros. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

B) Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C) Condición de aparcamiento obligatorio.

Para la Categoría 1.^a se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe, u otra vinculada registradamente, por cada 300 m² o fracción superior de superficie edificada destinada al uso público. Se exceptúan de esta exigencia aquellos locales de menos de 7 metros de longitud de fachada. También se excluyen aquellas edificaciones cuyo acceso se realice desde viales cuyo ancho sea igual o inferior a seis metros.

Para las Categorías 2.^a a 5.^a y 9.^a a 11.^a se realizará un estudio específico en el proyecto de obras al objeto de justificar que se disponen aparcamientos suficientes en la parcela y que no se afecta desfavorablemente la actividad de la calle en que se ubica.

Para las Categorías 6.^a, 7.^a y 8.^a se dispondrá en la parcela en que se ubica la instalación, o en la registradamente vinculada, una plaza de aparcamiento por unidad de habitación.

Los establecimientos que amparan las Categorías 2.^a a 11.^a obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

4.6. Uso terciario oficinas.

4.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2 de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

- Categoría 2.^a Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

- Categoría 3.^a Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

- Categoría 4.^a Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A) Condiciones particulares de los espacios:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.), de la edificación.

- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

- La altura libre mínima será de 2,70 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B) Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C) Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe por cada 100 m² o fracción de superficie edificada de uso terciario, excluyendo zonas comunes y dependencias de otros usos. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

4.7. Uso dotacional.

4.7.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el apartado 2, siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

A) Clase Escolar:

- Categoría 1.^a Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.

- Categoría 2.^a Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.

- Categoría 3.^a Centros de educación secundaria que comprenden: Centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.

- Categoría 4.^a Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

- Categoría 5.^a Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)

- Categoría 6.^a Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

B) Clase Administrativo-Sociocultural:

- Categoría 7.^a Centros culturales, Museos y Bibliotecas.

- Categoría 8.^a Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

- Categoría 9.^a Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

C) Clase Sanitario:

- Categoría 10.^a Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 11.^a Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

- Categoría 12.^a Establecimientos veterinarios.

D) Clase Servicios Urbanos:

- Categoría 13.^a Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).

- Categoría 14.^a Mercados.

- Categoría 15.^a Cementerios.

E) Clase Religioso:

- Categoría 16.^a Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 17.^a Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

F) Clase Deportivo:

Categoría 18.^a Espacios y locales para la práctica deportiva sino espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Categoría 19.^a Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A) Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B) Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénica y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

C) Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructiva, higiénicas y sanitarias que señalen los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D) Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E) Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F) Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias viveras o de reunión,

siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el órgano autonómico competente en materia de deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

4.8. Uso Industrial.

4.8.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los locales destinados al garaje-aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

A) Clase Industria Ordinaria y Talleres:

Categoría 1.^a Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2.^a Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

Categoría 3.^a Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Categoría 4.^a Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

B) Clase Industria Agropecuaria:

Categoría 5.^a Industria de transformación agropecuaria.

C) Clase Industria extractiva:

Categoría 6.^a Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

D) Clase Almacenamiento:

Categoría 7.^a Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

Categoría 8.^a Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría 9.^a Almacenamiento de productos agrícolas no tóxicos.

Categoría 10.^a Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, abonos, fitosanitarios etc.).

E) Clase Garaje-Aparcamiento:

Categoría 11.^a Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

Categoría 12.^a Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezca el presente plan.

B) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley de Protección Ambiental.

C) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

D) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

E) Cuando la superficie de producción y/o almacenaje sea igual o mayor de 200 m² la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.

- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

4.8.3. Condiciones específicas para la clase garaje-aparcamiento.

1. Dotación de aparcamiento.

a) Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto este Plan General de Ordenación Urbanística en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

b) La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamiento público.

c) El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes, que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

d) Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características de soporte viario, por la tipología arquitectónica, por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

e) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

f) En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son, se consideran inseparables de la edificación y uso al que se vinculan, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

2. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

a) La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

a.1) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

a.2) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

b) El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3. Plaza de aparcamiento.

a) Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano sensiblemente rectangular cuyas dimensiones mínimas sean 5 m de longitud para el lado mayor y 2,50 m para el lado menor.

Las dimensiones y disposición de las plazas de aparcamiento para personas discapacitadas o de movilidad reducida se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en el decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobreaño de veinte (20) centímetros

b) La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

c) Calles de circulación. El ancho mínimo de las calles de circulación será de 3,00 m para las de sentido unidireccional que no sirvan a plazas de aparcamiento y de 5,00 m para las bidireccionales o para las que sirvan a plazas de aparcamiento en batería.

d) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

e) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de 5 o más vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos

5. Acceso a los garajes.

a) Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

b) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.

c) Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble

cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro y los recorridos máximos de peatones no serán superiores a cuarenta y cinco (45) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si solo existe una salida.

e) Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

f) En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. En cualquier caso los recorridos máximos de peatones no serán superiores a cuarenta y cinco (45) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si solo existe una salida.

g) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

h) Se autoriza la mancomunidad de garajes.

i) Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será como mínimo, de doscientos (200) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

7. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

8. Ventilación de garajes:

a) En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones su-

periores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos, resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros:

a.1) Para ventilación natural se dispondrá de un medio (0,5) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local.

a.2) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO² en sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada trescientos (300) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

b) En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

9. Aparcamiento en los espacios libres:

a) No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

b) En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

c) Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

10. Licencia de actividad.

Todo garaje de más de cinco (5) plazas o superficie superior a 125 m² deberá obtener la correspondiente licencia de actividad.

4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.

4.9.1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

A) Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1.^a Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

- Categoría 2.^a Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

- Categoría 3.^a Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

B) Clase Protección:

- Categoría 4.^a Franjas de protección de vías de comunicación, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5.^a Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.).

4.10. Uso de infraestructuras básicas.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte.

4.11. Uso de red viaria.

4.11.1. Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1.^a Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

- Categoría 2.^a De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

4.11.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el

Capítulo correspondiente de las presentes Normas y/o a las cotas referenciadas en planos, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 500 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: En línea 220 cm, en batería (90°) 500 cm y en espina (batería a 45°) 450 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

4.12. Uso agropecuario.

4.12.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1.^a Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2.^a Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3.^a Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4.^a Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

A) Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente a la Ley de Protección Ambiental.

B) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D) No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E) En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

CAPÍTULO 5.º

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1. Definiciones.

A efectos de las presentes Normas Regulatoras, se dan las siguientes definiciones:

Sector: Unidad de planeamiento en suelo urbanizable.

Polígono: Unidad de ejecución en suelo urbanizable.

Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada.

Parcela mínima: La menor superficie de parcela admisible. Será por vivienda para ordenanzas con tipología unifamiliar, y por actuación para ordenanzas de tipología multifamiliar o colectiva.

Parcela edificable: Lote de terreno apto para la edificación según el planeamiento urbanístico; en cualquier caso excluye los viales, equipamientos y espacios libres.

Solar: Parcela edificable dotada de calzada pavimentada, encintado de aceras, acometidas de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y energía eléctrica que además cuente con la ordenación pormenorizada necesaria aprobada definitivamente.

Ocupación máxima de solar: Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta del mismo.

Superficie ocupada: Es la limitada por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de toda la construcción, incluidos los semisótanos.

Edificabilidad: En suelo urbano consolidado o urbanizable ordenado se refiere a la relación entre la superficie construida, expresada en m² techo y la superficie de la parcela edificable (neta) expresada en m² suelo. En el caso de fichas reguladoras de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable se refiere a la relación entre la superficie construible y la superficie bruta del sector o unidad de ejecución.

Superficie edificada: La suma de la definida por las proyecciones, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción en cada planta. La superficie cubierta cerrada por solo 3 lados computaran al 50%.

Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de vivienda por unidad de superficie.

Alineación: Es la línea que separa los espacios de titularidad y uso público de los espacios de titularidad y uso privado. Normalmente coinciden con el borde interior de las aceras y con la línea límite del dominio de las parcelas.

Retranqueo: Separación obligatoria entre la alineación oficial y la edificación.

Altura de edificación: Número de plantas o distancia en vertical desde el nivel de la acera o terreno natural hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. En el caso de terrenos o aceras con pendiente dicha altura será medida en el punto en que esta distancia sea mayor.

A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas, los áticos, abuhardillados y plantas diáfanos. Los semisótanos no contabilizan.

Considerando como plantas diáfanos las que tienen una altura mayor o igual a 1 m, en cualquiera punto de su perímetro, sobre el terreno o rasante de acera, y como semisótano el que tiene el carácter de tal por sobresalir menos de un metro, en cualquiera punto de su perímetro, sobre el terreno inmediato o sobre el nivel de la acera.

Altura de piso: Distancia en vertical entre caras interiores de forjados consecutivos.

Altura libre de piso: Distancia entre la cara superior del pavimento a la inferior del techo, en la misma planta.

Entreplanta o altillo: Espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Su superficie útil no podrá rebasar el 25% de la superficie útil de la planta en que se construya, salvo indicación en otro sentido por alguna de las figuras de planeamiento previstas en el Plan General.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente con separación a todos los linderos y alineaciones, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la calle o espacio comunitario.

Edificación agrupada o adosada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación y con solución de continuidad al otro lindero.

Edificación en manzana cerrada: Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana con patio interior de manzana o sin él.

Vivienda unifamiliar: Es la que tiene acceso independiente, desde la calle o espacio comunitario y no le es de aplicación régimen alguno de propiedad horizontal.

Vivienda multifamiliar o colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Fachada. Límite con la calle o espacio libre que constituya el acceso principal a la parcela. Se considera fachada principal la alineación de mayor longitud.

Linderos. Límites transversales al de fachada.

Trasdós. Límite opuesto al de fachada.

5.3. Condiciones generales estéticas.

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético, o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

3. La superficie de los paramentos de edificios construidos con anterioridad a las Normas Subsidiarias, que queden al descubierto como consecuencia de la aplicación de las mismas a los colindantes; podrán ser declarados fuera de ordenación y cuando soliciten licencias para reparaciones, pintura o revoco de los mismos, estarán obligados a emplear en su tratamiento los mismos materiales y ornamentación de la fachada.

4. Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico o artístico, se aplicará la legislación específica sobre la materia.

5. Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios.

6. No obstante lo anterior han de ser evitados siempre los efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, o de manzanas contiguas o próximas al objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.

7. Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general estético o tradicional de la ciudad, denegará la licencia mediante acuerdo fundamentado, en el que se hará constar el motivo de la denegación y las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

8. Se prohíbe el alicatado de fachadas así como aquellos tratamientos pétreos que conformen figuras o combinaciones de formas discordantes con el entorno en que se ubican las edificaciones.

En consecuencia con lo establecido en el presente apartado corresponde al Ayuntamiento orientar la composición arquitectónica de los edificios.

CAPÍTULO 6.º

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

6.1. Alcance y contenido.

1. Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

2. Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A) Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B) Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

C) Protección del patrimonio edificado.

D) Protección del patrimonio arqueológico.

E) Protección de las vías de comunicación.

F) Protección del espacio radioeléctrico.

3. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

6.2. Protección del medio ambiente.

6.2.1. Protección medioambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.

- Vertidos líquidos.

- Vertidos gaseosos.

- Contaminación acústica y vibratoria.

- Protección contra incendios.

- Desarrollo de actividades diversas.

6.2.2. Vertidos sólidos.

La regulación de los residuos sólidos se contiene en la siguiente legislación específica:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma.

- Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados.

El Ayuntamiento elaborará una ordenanza de residuos en aplicación del artículo 18 del precitado reglamento de residuos.

La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia de obras y de apertura. En cualquier caso tendrán la consideración de actividad sujeta a la Ley 7/94, de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.

6.2.3. Vertidos líquidos.

La regulación de los vertidos líquidos se contiene en la siguiente legislación específica:

- Ley 10/2001, de 5 julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Orden de 23 de diciembre de 1986 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985.

6.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación sectorial correspondiente, con especial atención a lo establecido en el decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, y en la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustiones o de actividades se realizará a través de chimeneas cuya desembocadura, en cualquier caso, sobrepasará en 1 metro la altura del edificio mas alto en un radio de 15 metros.

6.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

Su regulación es la contenida en atención a lo establecido en el decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, y en la Orden de 23 de febrero de 1996 que lo desarrolla.

El Ayuntamiento, en cumplimiento de la Orden de 3 de septiembre de 1998, aprobará una ordenanza de protección del medio ambiente contra los ruidos y las vibraciones.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá también adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE CA 88.

Previamente al inicio de cualquier actividad potencialmente contaminante deberá comprobarse por los servicios técnicos la eficacia de los aislamientos y medidas correctoras adoptadas.

En tanto no se apruebe por el ayuntamiento una ordenanza específica será de aplicación el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones, aprobado mediante Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA núm. 105, de 17 de septiembre de 1998), en desarrollo del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

6.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Bá-

sica de la Edificación NBE CPI 96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

6.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

1. Queda prohibida la implantación de cualquier tipo de instalación en la cual se manipulen materiales radiactivos, excepto los destinados a usos sanitarios.

2. Los cementerios de coches requerirán de la presentación del correspondiente estudio de impacto ambiental, no pudiéndose ubicar a menos de 2.000 metros del límite del suelo urbano. Asimismo se prohíbe la instalación de este tipo de actividad a menos de trescientos metros (300 m) de las carreteras provinciales, autonómicas, nacionales y viario municipal de segundo nivel.

3. Las actividades de extracción de recursos minerales, áridos y tierras, con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase, o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre y Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

4. Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- La Ley de Protección Ambiental y Reglamentos que la desarrollan.
- Reglamento de Espectáculos Públicos de Andalucía.

6.2.8. Obras de Urbanización y Construcción.

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

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

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

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

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

El técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la DIA.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará

en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

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

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

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

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

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

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

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

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

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

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.

Las zonificaciones a establecer en los Planes de desarrollo del Planeamiento Urbanístico, deberán procurar su integración paisajística mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización como recursos vegetales en los procesos de integración paisajística, de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso, gran porte y hoja perenne, y reutilizando en su caso los pies de porte adecuado existentes en la zona de actuación.

Deberán acumularse los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

6.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

A) Del Paisaje Natural.

6.3.1. Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

- b) Protección de cauces naturales, así como de acequias y canales.

- c) Protección de plantaciones y masas forestales.

- d) Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

B) De la imagen del núcleo urbano y de la escena urbana.

6.3.2. Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

6.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana.

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza al poblado de colonización impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicha zona se contenga, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del mismo.

6.3.4. Conservación de los espacios.

Los espacios no accesibles al público como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

6.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con mampostería de piedra seca o enfoscados y pintados o enalados en blanco.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

6.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en blanco, verde oscuro, gama de tierras y marrones, grises oscuros o negro.

6.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan

conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los cinco meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

6.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

A) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

B) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayunta-

miento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

6.3.10. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

6.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíbe cualquier tipo de tendido aéreo en suelo urbano y zonas de especial protección, por razones paisajísticas, en suelo no urbanizable.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

No se autorizan, en ningún caso, las instalaciones de refrigeración, calefacción o extracción de humos en las fachadas.

6.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

6.3.13. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

6.5. Protección del patrimonio arqueológico.

El patrimonio arqueológico está constituido por los yacimientos propuestos para su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. La delimitación de los mismos se encuentra en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Su regulación es la derivada de lo establecido en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA de 13.9.1991; BOE de 26.9.1991) y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como en la legislación propia de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se epigrafió a continuación:

Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA de 17.3.1995).

Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA de 17.3.1995).

Los yacimientos arqueológicos inventariados son los siguientes:

Aljibe Las Cadenas.
Torre Bermeja.

La protección y ordenación que se les asigna es la correspondiente a las áreas de protección 1, donde son autorizables, exclusivamente, aquellas obras de fuerza mayor que hubieran,

inexcusablemente, de realizarse y que deberán contar con la autorización previa y expresa de la Consejería de Cultura.

Respecto a nuevos descubrimientos Arqueológicos, el promotor, contratista o cualquier persona que descubra restos arqueológicos de cualquier naturaleza, ya sea en ejecución de obras, o en cualquier otra actividad y en toda clase de suelo, deberá paralizar las actuaciones y ponerlo de inmediato en conocimiento del Ayuntamiento o de la Consejería de Cultura. Esta administración emitirá informe sobre la importancia de los restos arqueológicos encontrados y las actuaciones a seguir. El contenido de este informe o de la resolución que se acompañe será vinculante para la continuidad de las obras o intervenciones.

CAPÍTULO 7.º

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

7.1. Definición.

Son las condiciones particulares, que junto con las generales que se establecen en estas Normas, señalan el régimen a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

7.2. Condiciones generales.

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

3. Cualquiera que sea la ordenanza de aplicación y con el único objeto de ocultar medianerías, se autorizará con carácter excepcional, y previa justificación expresa en el proyecto de obras, un incremento de la edificabilidad igual o inferior al 25% del asignado por la ordenanza a la parcela, así como el incremento de la altura y la modificación de los retranqueos para adecuar la nueva construcción al mencionado objetivo.

7.3. División.

En función de los objetivos diferentes que el Plan General de Ordenación Urbanística persigue en cada lugar, y de su uso característico, el suelo urbano se ha dividido en varias zonas:

Zona 1: Poblado de colonización [U-1].

Zona 2: Travesías [U-2].

Zona 3: Consolidación de núcleo [U-3].

Zona 4: Sistema de Equipamientos e Infraestructuras Comunitarias [U-4].

Zona 5: Sistema de Espacios Libres Públicos [U-5].

Zona 6: Red Viaria [U-6].

7.4. Situaciones transitorias.

Los propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento y ocupación se hubieran efectuado de acuerdo con la Normativa anterior, los mantendrán hasta que se proceda a la sustitución del edificio, en cuyo momento les será de aplicación el nuevo régimen jurídico urbanístico de este Plan General de Ordenación Urbanística. Las parcelas con edificaciones que hayan materializado su ocupación y posición de acuerdo con el plan anterior y no hayan agotado la edificabilidad que les concede la presente normativa podrán consumirla de acuerdo con los parámetros de las nuevas ordenanzas que les puedan ser de aplicación.

7.10. Norma particular de la zona 6; ordenanza [6]: Red viaria.

7.10.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

7.10.2. Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m² y una altura máxima de 3,00 m por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

7.10.3. Condiciones de uso.

El Uso Característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1.ª, Peatonal, como en 2.ª, rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección Categoría 4.ª y en su Clase Jardines en Categoría 1.ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1.ª, en pequeños Kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan General.

7.11. Norma particular de las áreas de mantenimiento del planeamiento antecedente (AMPA).

Ámbito y características.

La determinación de esta categoría específica tiene como finalidad que el PGOU reconozca los derechos urbanísticos consolidados mediante planeamiento de desarrollo de la normativa urbanística general anterior.

Son coincidentes con los ámbitos de las Unidades de Actuación o sectores desarrollados en las precedentes Normas Subsidiarias.

Constituyen ámbitos en los que se ha producido el cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios, cesión de dotaciones de espacios libres y equipamientos, y urbanización.

Condiciones y determinaciones de las AMPA.

Estas zonas tienen la consideración de suelo urbano consolidado. Sus ordenanzas de aplicación específicas son las contenidas en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente según las Normas Subsidiarias cuyo contenido se transcribe como Anexo al presente Capítulo.

CAPÍTULO 8.º

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

8.1. Ámbito de aplicación y categorías.

Constituyen el suelo no urbanizable (SNU), según establece el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aquellos terrenos del término municipal que:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder a la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

El SNU queda dividido en las siguientes categorías:

A) Suelos de Especial Protección por Legislación Específica:

- SNU-1: Cauces y zonas inundables.

- SNU-2: Vías de comunicación.

- SNU-3: Vías pecuarias.

- SNU-4: Yacimientos arqueológicos.

B) Suelos de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- SNU-5: Plan de Ordenación del Poniente Almeriense (POTPA).

C) Suelos de Preservación Natural o Rural:

- SNU-6: Terrenos agrícolas.

D) Suelos de Hábitat Rural Diseminado:

- SNU-7: Hábitats Rural Diseminado.

8.3. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-1: Cauces y zonas inundables.

1. Delimitación.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los cauces, por su condición de Dominio Público, y la zona de servidumbre en el caso de encontrarse deslindada. Asimismo se clasifica también la zona definida como inundable en los correspondientes planos de ordenación.

La Confederación Hidrográfica del Sur, de oficio o a instancia de los interesados, procederá a la delimitación de las zonas afectadas por las máximas avenidas con período de retorno de 500 años, considerándose los terrenos incluidos en las mismas como áreas inundables.

En caso de no encontrarse delimitadas se definirá una zona de protección mediante dos líneas paralelas al cauce y a 100 m de los límites del álveo. Para cualquier actividad constructiva o urbanística que se pretenda realizar en la mencionada franja de protección será preceptivo y vinculante el informe de la Confederación Hidrográfica del Sur.

2. Usos autorizados.

En los cauces públicos exclusivamente las obras de encauzamiento y protección de los mismos.

En la zona inundable los autorizados para el SNU-6, Terrenos Agrícolas, que se encuentren directamente vinculados a la explotación agrícola o ganadera salvo los residenciales.

También se autorizan aquellos declarados de interés público que justifiquen su condición de no inundables.

3. Prohibiciones

Quedan prohibidas cuantas actividades sean susceptibles de dificultar o modificar el desagüe natural de las aguas en los cauces públicos. Quedan expresamente declaradas fuera de ordenación por estas Normas cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

8.5. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-3: Vías pecuarias.

1. Definición.

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias y así grafadas en la cartografía de ordenación.

Su naturaleza es la de Dominio Público de la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento.

Las vías pecuarias que discurren, total o parcialmente, por el término municipal de La Mojonera son las siguientes:

1. Colada de la Reserva.

Longitud: 3.700 m.

Anchura Legal: 10 m.

2. Vereda de Dalías

Longitud: m.

Anchura Legal: 20 m.

3. Cañada de la Solera a la Chanata.

Longitud: 9.580 m.

Anchura Legal: 75,22 m.

4. Colada de La Mojonera.

Longitud: 8.330 m.

Anchura Legal: 10 m.

2. Prohibiciones.

Quedan prohibidas cuantas actividades sean susceptibles de afectar u ocupar la vía pecuaria.

Quedan expresamente fuera de ordenación por estas Normas cuantas instalaciones o edificaciones afecten a las vías pecuarias y no cuentan con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente. En estas edificaciones y construcciones queda prohibido cualquier tipo de actuación.

3. Legislación aplicable.

El régimen aplicable a las vías pecuarias será el previsto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento.

8.6. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; SNU-4: Yacimientos arqueológicos.

1. Delimitación.

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que son parte integrante del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Se encuentran afectos a esta ordenanza los siguientes yacimientos:

Yacimientos arqueológicos en trámite de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Aljibe Las Cadenas.

- Yacimiento de Torre Bermeja.

2. Regulación.

Será de aplicación a estos terrenos la legislación sectorial correspondiente protectora del Patrimonio Histórico-artístico, distinguiéndose consecuentemente, tres núcleos de intensidad en la protección de acuerdo con las determinaciones establecidas por el órgano autonómico competente. Se requiere para cualquier actuación el informe de la administración sectorial competente.

3. Ordenación.

Será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con carácter previo a cualquier actuación urbanística o movimiento de tierras que pueda afectar a los referidos terrenos.

Dicha Administración, antes de otorgar la autorización, podrá ordenar la realización de prospecciones, y en su caso, excavaciones arqueológicas en los mismos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Asimismo, será de aplicación a estos terrenos, con carácter básico, lo dispuesto en el artículo 6.5 del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Subsidiariamente serán de aplicación las condiciones de usos y edificación señalados para la ordenanza SNU-6, terrenos agrícolas.

8.7. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial; SNU-5: Plan de Ordenación del Poniente Almeriense (POTPA).

1. Ámbito.

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en la cartografía de ordenación que es parte integrante del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Categorías.

Se distinguen las siguientes categorías:

- I Arbustadas de Arto Negro.
- II Viales con Protección de Borde.
- III Protección de Ramblas.
- IV Zonas Degradadas por la Actividad Minera.
- V Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

3. Usos y ordenación.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (Decreto 222/2002, de 30 de julio; BOJA de 10.10.2002).

Arbustadas de arto negro.

Se autorizan exclusivamente las actuaciones destinadas al mantenimiento y mejora de las características naturales de la arbustada, prohibiéndose cualquier uso o actividad que implique la transformación o degradación de sus valores ambientales (POTPA; art. 113).

Viales con protección de borde.

Con el objetivo de preservar el entorno paisajístico de las vías así grafiadas en los planos de ordenación se establece una franja de protección de 50 metros contabilizados a partir de la arista exterior de la calzada, en la que se prohíbe cualquier tipo de edificación salvo aquellas declaradas de interés público.

No obstante se autoriza en precario, con el compromiso de demolición sin derecho a indemnización y cuando así lo requiera el ayuntamiento, la construcción de edificaciones e instalaciones vinculadas directamente a la explotación agrícola o ganadera; estas construcciones deberán separarse al menos 25 metros del vial, esta distancia se contabiliza a partir de la arista exterior de la calzada. La condición de precariedad se inscribirá en el Registro de la Propiedad (POTPA; art. 129).

Protección de ramblas

Se establece una franja de protección respecto de los cauces de las ramblas de 15 metros de ancho medidos a partir del límite exterior de las márgenes, franja en la cual no se autoriza ningún tipo de construcción, edificación, instalación o invernadero (POTPA; art. 96).

Las edificaciones y construcciones existentes queda afectadas al régimen de fuera de ordenación. En los invernaderos ubicados en esta franja se autorizan todas aquellas actuaciones necesarias para el mantenimiento de la actividad agrícola excepto la sustitución de la estructura.

Zonas degradadas por la actividad minera.

Par las zonas cuya actividad se encuentre vigente y amparada en las necesarias autorizaciones se mantendrá la misma impulsando las labores de restauración incluidas en el proyecto de explotación.

En el resto de las zonas las únicas actuaciones autorizadas son las conducentes a su recuperación y restauración. (POTPA; art. 122).

Formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.

Son los delimitados en la cartografía de ordenación de acuerdo a lo establecido en el artículo 115 del POTPA.

Son objetivos específicos en la ordenación de estas zonas los siguientes:

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

Son usos autorizables en estos espacios los siguientes:

- Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc.), o bien de restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.
- Las actividades naturalísticas y de investigación.
- Los usos y actividades turísticas y recreativas que no precisen instalaciones permanentes para su desarrollo.

Son usos prohibidos en estos espacios:

- Todas las construcciones, edificaciones e instalaciones salvo las no permanentes vinculadas a usos recreativos y turísticos.
- La nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán, en cualquier caso, mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

8.8. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de preservación natural o rural; SNU-6: Terrenos agrícolas.

1. Ámbito.

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, y que se corresponden esencialmente con aquellos consolidados por la actividad agrícola intensiva.

2. Usos autorizados.

Los usos autorizados se categorizan de la siguiente forma:

Categoría I. Las obras, construcciones o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o análoga de los terrenos y que guarden relación directa y proporcional con la naturaleza y destino de la finca:

- Vallados y cerramientos de las parcelas.
- Invernaderos.

- Infraestructuras de riego, energía eléctrica y pavimentación de caminos.
- Balsas.
- Almacenes.
- Alojamiento para trabajadores temporales.
- Vivienda del agricultor.
- Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.
- Otros instalaciones similares.

Categoría II. Los de necesaria implantación en suelo no urbanizable por excesivo consumo de suelo o por las especiales características de los productos que manipulan o de sus procedimientos fabriles:

- Centros de comercialización y manipulación de la producción agrícola.
- Comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.
- Comercialización, almacenamiento y tratamiento de abonos orgánicos de origen animal.
- Comercialización y almacenamiento de materiales para la construcción de invernaderos con depósitos al aire libre.
- Comercialización y almacenamiento de materiales para la construcción con depósitos al aire libre.
- Comercialización y almacenamiento de productos inflamables o explosivos.
- Comercialización y almacenamiento de productos muy tóxicos.
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Centros e instalaciones de investigación y desarrollo agrario.
- Instalaciones fabriles.
- Desguaces.
- Instalaciones y depósitos para la comercialización de vehículos y maquinaria.
- Otros similares.

Categoría III. Los vinculados directamente a las infraestructuras de transporte, riego, distribución de electricidad, etc:

- Estaciones de distribución de combustibles sin otras instalaciones vinculadas.
- Estaciones de distribución de combustible con instalaciones complementarias.
- Instalaciones de mantenimiento y gestión de comunidades de regantes.
- Talleres de reparación de maquinaria y vehículos.
- Otros similares.

Categoría IV. Equipamientos y servicios de ocio:

- Restaurantes y bares.
- Acampadas turísticas.
- Otros similares.

Categoría V. Actuaciones de Interés Público (art. 42; LOUA).

El procedimiento para la autorización de estas obras y construcciones se atenderá a lo previsto en el 8.2.5 del presente Plan General de Ordenación Urbanística y a lo establecido en los artículos 43 y 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Usos prohibidos.

Aquellos que, no encontrándose incluidos o siendo asimilables a los descritos en el epígrafe anterior, resultaren incompatibles con la conservación del carácter natural y rural de la zona.

8.11. Segregaciones.

Se entiende por segregación, a efectos de estas Normas, todo acto de división de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria. Su regulación es la contenida en los arts. 66 y 67 de la Ley

7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se podrá autorizar una segregación cuando, como consecuencia de la misma:

a) Se origine una parcelación urbanística por la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas o fincas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos.

b) Las edificaciones en ella anteriormente implantadas resultaren fuera de ordenación.

c) Resultan incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

d) No obstante, cuando como consecuencia de la licencia solicitada resultaran fincas de superficie inferior a la mínima permitida por la ordenanza urbanística podrá autorizarse la segregación señalando en el literal de la licencia, para su constancia en los títulos de propiedad, que la parcela se encuentra gravada con la imposibilidad de construir ni edificar y la misma es indivisible. Este literal deberá incluirse en la correspondiente inscripción registral.

e) Cuando resulten parcelas de superficie inferior a 2.500 m² en regadío y 30.000 m² en secano, tal y como establece la legislación agraria. La condición de secano o regadío se acreditará mediante la correspondiente certificación catastral o mediante la justificación en documento público de la disponibilidad de agua para el uso del regadío.

Serán autorizables cuantas segregaciones se realicen al objeto de agrupar la superficie segregada con otra colindante.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una segregación será la siguiente:

1. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

2. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz y la finca segregada.

3. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

4. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

5. De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

6. Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos o título de propiedad.

8.12. Parcelaciones agrarias.

Se entiende por parcelación agraria, a efectos de estas Normas, todo acto de segregación simultánea o sucesiva de una finca al objeto de configurar cuatro o más lotes susceptibles de constituir el soporte físico de una explotación agraria.

Las parcelaciones agrarias no podrán originar lotes de superficie inferior a 10.000 m² en terreno de regadío ni a 30.000 m² en terreno de secano. Estas superficies mínimas

garantizan la ausencia de riesgo de formación de núcleo de población y de parcelación urbanística de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Plan General de Ordenación Urbanística y en los artículos

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a licencia municipal. La correspondiente solicitud, acompañada de la documentación que se enumera a continuación, se presentará ante el Ayuntamiento.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación agraria será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas. De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas, deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del Municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

4. De estimarlo necesario, se podrá solicitar al interesado documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5. Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

8.14. Definición del riesgo de inducción de nuevos asentamientos.

Se entenderá por nuevos asentamientos los efectos de este Plan General de Ordenación Urbanística, toda organización del territorio, sea cual sea su origen, que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas.

Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijen en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 52.6.a) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando 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.

b) Cuando existan cinco o más edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas, que formen calles, plazas o cualquier espacio público y dependan de algún servicio urbano, entendiendo que hay contigüidad o proximidad cuando la distancia entre sus parámetros exteriores o cerramientos de parcela sea menor o igual a 25 metros.

c) Cuando en un círculo de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente de solicitud de licencia de obras queden inscritas 5 o más viviendas.

8.16. Determinaciones sobre el régimen parcelario de las obras e instalaciones.

Las construcciones a que se refieren los artículos anteriores deberán vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una «unidad orgánica de explotación». Todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno ni podrá retirarse la licencia de obras.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el articulado correspondiente. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística.

8.18. Determinaciones sobre las condiciones tipológicas y estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Las condiciones tipológicas y estéticas de las edificaciones son las siguientes:

- Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta con componentes vistos de chapa de materiales sintéticos, de fibrocemento, plásticos o cualquier otro que produzca brillos.

- Las chimeneas serán regulares, y su forma similar a las existentes en la zona y los desagües de cubiertas serán de cerámicos.

- El exterior se tratará mediante enfoscado a la llana, enalado o pintado en tonos blancos. También podrán tratarse mediante soluciones de piedra seca en elementos decorativos y zócalos, quedando prohibidos el resto de texturas y materiales: Ladrillo, bloque, enfoscado a la tirolesa, azulejos y monocapas.

- Respecto de las carpinterías exteriores, éstas serán con puertas de hoja simple partida o doble hoja y ventanas con postigos, o de PVC o aluminio, en color blanco.

- Los enrejados de las ventanas serán de hierro sencillo y empotrados en los muros de carga.

- Las fachadas serán sobrias y solo las principales podrán contar con elementos funcionales y decorativos como porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas.

CAPÍTULO 9.º

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

9.1. Definición.

Constituirá el Suelo Urbanizable, tal y como dispone el artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, aquel que no tenga la consideración de suelo Urbano o de No Urbanizable.

Para su ordenación y gestión el Suelo Urbanizable se establecen las siguientes categorías (art. 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía):

a) Suelo urbanizable sectorizado y ordenado; integrado por los terrenos que formen los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. El Plan General de Ordenación Urbanística delimita varios sectores, fijando para ellos las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

9.2. Ámbito de aplicación.

Los terrenos así clasificados se encuentran delimitados en los planos de Ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

9.3. Régimen del suelo urbanizable; derechos.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, sin perjuicio de la categoría del mismo, el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística. Este derecho se concreta según se expone en los siguientes apartados:

I. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo los siguientes aspectos:

a) Competir, en la forma determinada en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y

en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

d) El derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la misma Ley.

II. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado los derechos comprenden los mismos que para la categoría de suelo anterior una vez que se apruebe la ordenación pormenorizada.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 52.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado el contenido del derecho de esta categoría de suelo es el propio del suelo no urbanizable con las siguientes particularidades:

a) Sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 52.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

c) Podrá formularse al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

d) Podrá promoverse su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización

9.4. Régimen del suelo urbanizable; deberes.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable, sin perjuicio de la categoría a la cual se adscriba, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e

instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

I. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y ordenado, además de lo anterior, los deberes comprenden específicamente los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Ceder la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

g) Ceder la superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

h) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación rea-

lizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

II. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado los deberes comprenden los mismos que para la categoría de suelo anterior una vez que se apruebe la ordenación pormenorizada.

III. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los establecidos con carácter general en el presente artículo del Plan General de Ordenación Urbanística (art. 51.1.A de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

9.6. Determinaciones específicas para el suelo urbanizable sectorizado.

9.6.1. Disposiciones básicas comunes a todos los sectores delimitados.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se encuentra destinado a su urbanización y edificación mediante el sistema de desarrollo que el planeamiento general le asigne.

Se hace coincidir el aprovechamiento objetivo de cada sector con el aprovechamiento medio de su Área de Reparto salvo para el área de reparto AR.SUR en al que se adscriben sistemas generales.

Con carácter general se establecen las siguientes normas para su desarrollo:

1. El sistema de actuación y los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios para cada uno de los sectores se regula en su correspondiente ficha.

2. El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un Plan Parcial viene establecido en estas Normas a través de la determinación de los sectores representados como tales en los planos de ordenación.

3. Se han delimitado 28 sectores con las siguientes características:

- Para cada sector se ha asignado un índice de aprovechamiento objetivo en función del uso predominante. Para la homogeneización de los distintos usos y tipologías se aplican los mismos coeficientes establecidos para las áreas de reparto.

- El aprovechamiento objetivo del sector se obtiene homogeneizando los aprovechamientos mediante la aplicación de los mencionados coeficientes de ponderación a las diferentes zonas que establezcan los correspondientes planes parciales.

- El porcentaje del aprovechamiento objetivo que le corresponde a la administración se establece en el 10%. Este porcentaje coincide con el 10% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Esta cesión se encuentra libre de cargas, incluidas las de urbanización.

- Debido a que la medición de la superficie de los sectores se ha hecho sobre plano cualquier modificación o ajuste de la superficie deducida de la medición real implicará una ampliación o se reducción proporcional de las reservas para dotaciones.

- En los sectores en los que alguno de sus límites coincida con el límite del Término Municipal la ordenación se realizará de tal forma que se garantice la no afección por razón de usos a los municipios colindantes. Para ello se establece un retranqueo mínimo de la edificación respecto de la línea del Término Municipal de 18.00 metros, franja que destinará a viales o espacios públicos.

- Todas las ordenaciones heredadas de planeamientos vigentes que se incorporan como urbanizables ordenados, estarán a lo dispuesto en el art. 13.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir, cualquier modificación de la ordenación pormenorizada se realizara con nuevo PP, no pudiendo alterarse las que lo son de la ordenación estructural.

En la memoria de gestión se adjunta un cuadro resumen de los sectores delimitados.

9.6.2. Disposiciones básicas comunes a todas las Áreas de Reparto.

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo se han incluido todos los sectores en alguna de las áreas de reparto previstas.

Para cada área de reparto se ha establecido un uso característico y un Aprovechamiento Medio.

En la ficha correspondiente a cada sector se ha establecido un uso predominante (característico del sector). Este uso predominante coincide en cada sector con el uso característico de su Área de Reparto por lo que el coeficiente de ponderación aplicable entre cada Área de Reparto y sus correspondientes sectores es siempre la unidad. Existe por lo tanto identidad entre el Aprovechamiento Objetivo del sector y el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se ubica evitándose la compensación entre sectores de una misma Área de Reparto.

En la memoria de gestión se adjunta un cuadro resumen de las Áreas de Reparto.

Se establecen unos coeficientes de ponderación de usos y tipologías que se recogen la memoria de gestión.

9.6.3. Fichas reguladoras de los sectores.

En la memoria de gestión se adjuntan las fichas reguladoras de los sectores.

9.7. Determinaciones específicas para el suelo urbanizable no sectorizado.

9.7.1. Categorías.

En el suelo urbanizable no sectorizado se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable no sectorizado de uso residencial (Uble-1).
- Suelo Urbanizable no sectorizado de uso industrial (Uble-2).
- Suelo Urbanizable no sectorizado de uso terciario (Uble-3).

En cada una de estas categorías se permitirá exclusivamente la delimitación de sectores cuyo uso predominante coincida con el señalado con carácter general para cada una de ellas.

9.7.2. Condiciones básicas para el ejercicio del derecho.

El ejercicio de este derecho se encuentra condicionado en los siguientes términos:

I. En el suelo urbanizable no sectorizado ordinario de categoría residencial se autoriza exclusivamente la delimitación de sectores de uso residencial con las condiciones de aprovechamiento del área de reparto 2.

II. En el suelo urbanizable no sectorizado ordinario de categoría industrial se autoriza exclusivamente la delimitación de sectores de uso industrial con las condiciones de aprovechamiento del área de reparto 4.

III. En el suelo urbanizable no sectorizado ordinario de categoría terciario-industrial se autoriza exclusivamente la delimitación de sectores de uso terciario-industrial con las condiciones de aprovechamiento del área de reparto 6.

IV. La delimitación de nuevos sectores solo podrá realizarse una vez se haya consolidado por la urbanización el 50% de la superficie sectorizada de la categoría a que corresponda.

V. Necesitará de una exhaustiva justificación de la idoneidad y adecuación, tanto espacial como temporal, de la propuesta formulada. Esta justificación se realizará siguiendo los criterios del modelo de crecimiento urbano adoptado por este Plan General de Ordenación Urbanística.

VI. Deberá incorporar los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar su integración en la estructura general del municipio.

VII. El sistema de actuación será el de compensación cuando la delimitación se realice por iniciativa de los particulares y el de cooperación cuando la delimitación se realice de oficio por la administración municipal.

VIII. El Ayuntamiento podrá denegar la delimitación de un sector motivando su resolución, exclusivamente, en razones de incoherencia con el modelo territorial del planeamiento general o de inoportunidad del momento en el que se plantea a la vista del grado de ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

IX. La delimitación de nuevos sectores se realizará mediante el correspondiente Plan de Sectorización (art. 12 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

X. A efectos ambientales se considera que la idoneidad para la transformación del suelo urbanizable no sectorizado ha sido ya contrastada en la Evaluación de Impacto Ambiental de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por lo que no será necesaria tramitación alguna de carácter ambiental.

9.7.3. El Plan de Sectorización; Contenido y procedimiento de aprobación.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta lo señalado en el epígrafe anterior.

El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y por menorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del veinte por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

g) El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

El procedimiento de elaboración y aprobación de los planes de sectorización será el establecido en el Capítulo IV del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Almería, 19 de febrero de 2007.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

ANUNCIO de 4 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 11 de febrero de 2009 de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la Modificación de Elementos PGOU de Vélez-Málaga (Málaga).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución adoptada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2009 por la que se deniega la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga (Málaga) relativa al artículo 154 de la Normativa «Condiciones Generales de Uso en el Dominio Público Marítimo-Terrestre».

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 29 de octubre de 2007 tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes (actual D.P. Vivienda y Ordenación del Territorio, Decreto 239/2008, de 13 de mayo), el expediente de Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga que tiene por objeto sustituir el actual contenido regulador del artículo 154 de la Normativa (que contempla una serie de criterios y ordenanzas de uso del dominio público marítimo-terrestre que vienen a restringir las distintas opciones y posibilidades que la propia normativa sectorial permitiría) por una remisión genérica a la normativa sectorial de aplicación.

La propuesta atiende a la demanda de los titulares de las instalaciones desmontables actualmente autorizadas así como de la Asociación de Empresarios de Playas de Málaga para establecer el marco normativo, desde el punto de vista urbanístico, coincidente con la regulación jurídica que se realiza en el resto del litoral sin más restricciones que las que imponen las normas vigentes en materia de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Segundo. Previo requerimiento, se completa el expediente el 16.10.2008 con la recepción del informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, iniciándose con esta fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tercero. Tramitación municipal. En el expediente constan:

- Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno el 5 de diciembre de 2005, previo informe jurídico municipal y dictamen del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo favorables;

- Trámite de información pública por plazo de un mes mediante anuncio en BOP de 27.2.2006, prensa y tablón de edictos del Ayuntamiento, sin que se hayan presentado reclamaciones;

- Certificación del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno el 25 de septiembre de 2007, previo dictamen favorable del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Cuarto. Informes sectoriales:

- Informe desfavorable de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre adscrita a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino: la nueva redacción que se pretende es más genérica y sólo se refiere a terrenos de dominio público marítimo-terrestre sin tener en cuenta los terrenos colindantes en servidumbre de tránsito y protección. Concluye que el artículo que se quiere modificar se considera correcto y acorde con las determinaciones la Ley 22/88 de Costas, mientras que la redacción del nuevo artículo propuesto puede dar lugar a falsas interpretaciones y errores de aplicación de lo dispuesto en la Ley de Costas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.A).i) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), «Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral...» dado que el artículo que se pretende modificar regula las condiciones de uso del dominio público marítimo-terrestre.

Tratándose de una modificación del planeamiento general (PGOU) que afecta a la ordenación estructural en un municipio que no supera los 75.000 habitantes es competente para resolver sobre la aprobación definitiva la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 12, de 20.1.2009), en relación con los artículos 31.2.B) a) y 36.2.c) regla 1.ª de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 525/2008, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición transitoria única apartado 1 «Procedimientos en tramitación».

II. Procedimiento.

La presente Modificación de elementos ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que, de conformidad con la disposición transitoria quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

Por tener aprobación inicial anterior al 20 enero 2007 no es de aplicación la Disposición transitoria segunda apartado 2 párrafo 2.º de la LOUA relativa a la aprobación de las modificaciones de planeamiento general que afecten a la ordenación estructural aprobadas con posterioridad a la citada fecha.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.