



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 12 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 22 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra (Málaga). (Continuación.)

178

Número formado por tres fascículos

Viernes, 24 de febrero de 2012

Año XXXIV

Número 38 (3 de 3)

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



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

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 12 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 22 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra (Málaga). (Continuación.)

TÍTULO VIII

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 260. Definición y Categorías.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan General, en los términos que mediante su clasificación en él se establecen.

2. De conformidad con lo previsto en el art. 47 de la LOUA, el PGOU clasifica tres categorías de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 261. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Definición: Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos que forman el o los sectores que aparecen grafados en los planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y establecerse en el presente PGOU la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, sin necesidad de aprobación de planeamiento de desarrollo, y cuyo régimen jurídico se regula en el artículo 54 de la LOUA.

No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53 de la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

2. Derechos de los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Ordenado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbanizable ordenado los siguientes derechos:

A) Con carácter general:

a) Tendrán derecho al uso, disfrute y 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 con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

B) Con carácter específico:

a) Cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado anterior comprenden el de

iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

- Competir, en la forma determinada en la LOUA 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.

- 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 LOUA, 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.

- 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.

2. Deberes de los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Ordenado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbanizable ordenado los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

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 apartado anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones de este Plan General.

c) 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.

B) Con carácter específico:

a) Requerir 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 en este Plan General, 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 este Plan General 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 resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

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

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

3. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

Artículo 262. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que forman uno o más sectores que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su transformación mediante Planes Parciales y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato y previsible, de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo ordenado.

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 3 del artículo 52 de la LOUA.

2. Derechos de los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado los siguientes derechos:

A) Con carácter general:

a) Tendrán derecho al uso, disfrute y 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 con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

B) Con carácter específico:

a) Tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos de suelo clasificado como urbanizable ordenado, regulados en el artículo anterior de esta normativa y recogidos en el artículo 50 D) de la LOUA.

2. Deberes de los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Tendrán los mismos deberes que los propietarios de terrenos de suelo clasificado como urbanizable ordenado, re-

gulados en el artículo anterior de esta normativa y recogidos en el artículo 51 A) de la LOUA.

B) Con carácter específico:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 263. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Definición: Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien el PGOU difiere su sectorización a un momento posterior. El PGOU delimita dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado en el núcleo de Benamocarra, denominados URNS-1 y URNS-2. Las fichas de estos ámbitos se incluyen en el Título X de la presente normativa urbanística.

En los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado 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 LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable y cuando no cuenten con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52.

2. Derechos de los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbanizable no sectorizado los siguientes derechos:

A) Con carácter general:

a) Tendrán derecho al uso, disfrute y 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 con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

B) Con carácter específico:

a) Los derechos propios de la clase de suelo no urbanizable, según el artículo 50 C) de la LOUA y además:

b) El de formular 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.

c) El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

d) El de la iniciativa para promover 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 de este Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

2. Deberes de los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbanizable no sectorizado los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Tendrán los deberes recogidos con carácter general en el artículo 51 A) de la LOUA.

Artículo 264. Régimen Jurídico del Subsuelo

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título anterior para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 265. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece los siguientes sectores en suelo urbanizable con la determinación de su uso, densidad y edificabilidad global:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
SECTOR	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
	m ² s		m ² t/m ² s	Viv/ha
S-URO-1	20.200,00	RESIDENCIAL	0,80	45

SECTOR	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
	m ² s		m ² t/m ² s	Viv/ha
S-URO-2	9.346,07	RESIDENCIAL	0,80	45
S-URO-5	62.468,00	INDUSTRIAL	0,60	-----
S-URO-6	6.600,00	RESIDENCIAL	0,80	45
S-URO-7	48.303,00	RESIDENCIAL	0,80	17
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
SECTOR	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
	m ² s		m ² t/m ² s	Viv/ha
S-UR-3b	7.159,98	RESIDENCIAL	0,80	45
S-UR-8	50.662,00	RESIDENCIAL	0,80	45
S-UR-9	13.650,00	RESIDENCIAL	0,80	60

Artículo 266. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable, como sistema de reparto equitativo de beneficios y cargas derivado del planeamiento:

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	SUP. m ²	USO	EDIF. m ² t/m ² s	APROV. OBJETIVO	APROV. MEDIO	APROV. SUBJETIVO	10% CESIÓN AM
AR-3	URO-1	20.200,00	RES	0,8	16.160,00	0,8	14.544,00	1.616,00
	URO-2	9.346,07	RES	0,8	7.476,86	0,8	6.729,17	747,69
	URO-6	6.600,00	RES	0,8	5.280,00	0,8	4.752,00	528,00
	URO-7	48.303,00	RES	0,8	38.642,40	0,8	34.778,16	3.864,24
	UR-3b	7.159,98	RES	0,8	5.727,98	0,8	5.155,18	572,79
	UR-8	50.662,00	RES	0,8	40.529,60	0,8	36.476,64	4.052,96
	TOTAL	142.271,05			113.816,84		102.435,15	11.381,69
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-3 = 0,80								
AR-4	URO-5	62.468,00	IND	0,6	37.480,80	0,6	33.732,72	3748,08
	TOTAL	62.468,00			37.480,80		33.732,72	3748,08
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-4 = 0,60								
AR-5	UR-9	13.650,00	RES	0,8	10.920,00	0,583	9.828,00	1.092,00
	SG-E1	5.095,00	E	0,0				
	TOTAL	18.745,00			10.920,00		9.828,00	1.092,00
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-5 = 0,583								

RES. Residencial. IND. Industrial TER. Terciario. AL. Áreas libres.

Artículo 267. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará en Suelo Urbanizable Ordenado directamente. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará a través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la LOUA y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente PGOU se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, la tramitación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 268. Urbanización.

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para

dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios.

Tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollan, debiéndose ajustar a los mismos y en especial a las Normas Técnicas de Urbanización recogidas en este Plan General.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de la LOUA y las previstas en el Plan Parcial que desarrollen y en este Plan General. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 269. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones recogidas para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 270. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU y con arreglo a lo dispuesto en la LOUA y al reglamento que la desarrolle.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos, densidades y edificaciones globales, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

3. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación se contendrá en el Plan Parcial que los desarrolle, De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

Artículo 271. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se haya procedido a la ejecución del 60% de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU.

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

3. En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos.

Artículo 272. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la LOUA.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 273. Modificación de las determinaciones del PGOU.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, respetando la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso, se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y equipamientos en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 274. Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 15 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

- i) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- j) Edificabilidad en m²t/m²s y superficie construida máxima en m²t.
- k) Tipología edificatoria.
- l) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 275. Ordenanzas de Aplicación.

1. Serán de aplicación las Ordenanzas recogidas en el Título VI.

Artículo 276. Condiciones de los sectores de planeamiento.

1. Denominación: Los sectores de suelo urbanizable delimitados en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

ORDENADO	SECTORIZADO
URO-1	UR-3b
URO-2	UR-8
URO-5	UR-9
URO-6	
URO-7	

En el Título X se incorporan las fichas reguladoras de cada uno de ellos.

2. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General, debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos

plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Para el sector URO-7, donde el presente Plan General localiza la vivienda protegida, los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

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

3. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

4. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

5. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 277. Normas para los Sistemas Generales (S.G.).

1. Se proponen cinco Sistemas Generales de Equipamientos y dos de Áreas Libres. Solamente se adscribe al suelo urbanizable el SG-E1, incluido en el Área de Reparto AR-5, junto con el sector de suelo urbanizable sectorizado UR-9.

2. La gestión de los sistemas generales descritos se hará de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores y en cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente.

3. El desarrollo de los Sistemas Generales se hará de acuerdo con el Título IV Normas Regulatoras de los Sistemas.

TÍTULO IX

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 278. Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Definición: Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que este Plan General adscribe a esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística o por considerarse necesaria la preservación su carácter natural o rural o por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador.

A esta clase de suelo le es aplicable el régimen jurídico regulado en el artículo 52 de la LOUA.

2. Derechos de los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo no urbanizable los siguientes derechos:

A) Con carácter general:

a) Tendrán derecho al uso, disfrute y 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 con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

B) Con carácter específico:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y

explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística establecida en este Plan.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca este Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Deberes de los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo no urbanizable los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación establecida en este Plan, 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 anteriormente.

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 establecida en este Plan y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Con carácter específico:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.

b) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 279. Categorías y Delimitación.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica:

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias (SNUP-VP). Constituida por las siguientes vías pecuarias que atraviesan el término municipal, clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de febrero de 1972 y

publicado en el BOE de 7 de marzo de 1972 y en el BOP de 29 de febrero de 1972, según se grafía en los planos de Ordenación.

DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL
VEREDA DE LA CRUJIA	20,89 m
VEREDA DE LOS PUERTAS A BENAMOCARRA	20,89 m
VEREDA DEL CUCHARIN	20,89 m
VEREDA DE DON MATEO	20,89 m
VEREDA DE LA DEHESA	20,89 m

a.2) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos de los arroyos/ríos que discurren por suelo no urbanizable, entendidos como los terrenos cubiertos por la máxima crecida de los arroyos/ríos para un periodo estadístico de retorno de 10 años.

b) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por la Planificación Territorial.

b.1) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - Hitos Paisajísticos. (SNUP- HP).

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Hitos Paisajísticos.

En el término municipal de Benamocarra, encontramos el siguiente espacio:

- HP-1 «La Chorrera».

b.2) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - Divisorias Visuales. (SNUP-DV)

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Divisorias Visuales.

En el término municipal de Benamocarra, encontramos los siguientes espacios:

- DV-1 «La Atalaya».

- DV-2 «Campanagil».

b.3) Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Riesgo de inundabilidad (SNUP-Rlx).

Se incluyen en esta categoría los terrenos grafados en los planos de ordenación situados a ambos márgenes del Río Iznate que el POTAX incluye en las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos.

c) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por el planeamiento urbanístico.

c.1) Suelo no Urbanizable de Especial Protección-Protección Arqueológica (SNUP-AQ). Esta protección se hace sobre terrenos en los que se han detectado yacimientos arqueológicos de interés, estableciéndose varios niveles de protección en base a la importancia del yacimiento. En el Título II así como en el catálogo se da una relación detallada de los yacimientos arqueológicos en el término municipal y se establece su normativa de protección.

c.2) Suelo no Urbanizable de Especial Protección-Interés Agrícola (SNUP-IA). Espacio que presenta una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. Presenta una acusada personalidad e interés paisajístico por ser una llanura con elevada incidencia visual.

d) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-NR): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada mu-

nicipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio.

Artículo 280. Condiciones de planeamiento.

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

1. Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU

d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas

2. Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

3. Actuaciones de la Administración, no previstas en este PGOU, sobre esta clase de suelo.

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

5. Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los «campings», las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o grandes superficies, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.

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

7. Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

8. Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados de cada término municipal.

9. Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 281. Parcelación y segregaciones.

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

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

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

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar

reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesidad de licencia.

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

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

- a) Común: 30.000 m.
- b) Intensivo: 2.500 m.

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

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

Artículo 282. Condiciones de Urbanización.

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

2. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE USO

Artículo 283. Usos Dominantes y Complementarios.

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el agrícola siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva.

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

Artículo 284. Usos Incompatibles.

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

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable Natural o Rural

Artículo 285. Usos Compatibles.

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

Usos dominantes:

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

Usos compatibles y complementarios:

- Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

- Uso extractivo.

- Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos.

- Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable.

- Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de viviendas en edificaciones existentes vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, conforme a lo preceptuado en el art. 52.1 B) b) de la LOUA.

- Uso terciario y de equipamiento privado a excepción de la gran superficie minorista.

- Uso turístico.

Artículo 286. Usos Incompatibles.

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

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

Sección 2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 287. Usos en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

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

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

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

Artículo 288. Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Vías Pecuarias (SNUP-VP).

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

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

- Usos tradicionales de carácter agrícola.

- Plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales.

- Conservación de las masas vegetales autóctonas.
- Comunicaciones rurales.

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

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

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

Artículo 289. Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

En virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Artículo 290. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - Hitos Paisajísticos (SNUP-HP).

1. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria.

b) Adecuaciones naturalísticas y recreativas.

c) Miradores.

d) Usos forestales.

2. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

a) Cualquier otra edificación o instalación no incluida en el apartado anterior.

b) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o para la mejora ambiental del lugar.

c) Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas excepto aquéllos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas.

Artículo 291. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Divisorias Visuales (SNUP-DV).

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

Artículo 292. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Riesgo de Inundación (SNUP-RI).

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

En estos terrenos, se prohíbe cualquier construcción, instalación u obra a excepción de infraestructuras de interés general para el municipio. En todo caso, se prohíben las industrias contaminantes de acuerdo con la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Artículo 293. Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Protección Arqueológica (SNUP-AQ).

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente, según se grafía en los planos de Ordenación.

Las normas que regulan esta categoría de suelo están contenidas en el Título II.

Artículo 294. Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Interés Agrícola (SNUP-IA).

Como el uso preferente en este suelo es el agrícola, los usos compatibles serán:

- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

- Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria.

- Viviendas vinculadas a la explotación agrícola.

- Las redes de infraestructuras que necesariamente deben localizarse en estos espacios.

Se consideran usos incompatibles en esta clase de suelo:

- Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

- Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

- Los vertederos de residuos urbanos, industriales y mineros.

- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 295. Actuaciones en Suelo no Urbanizable.

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

A) Obras o instalaciones que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del territorio, por los Planes Especiales y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos y el presente Plan.

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

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

b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

c) Depósitos de agua y albercas.

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

e) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.

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

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

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

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

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

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

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

d) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

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

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas:

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

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

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

b) Usos industriales.

c) Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista.

d) Usos turísticos.

e) Otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

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

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones previstas y permitidas por este Plan General de Ordenación Urbanística en el Capítulo II del presente Título o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en los párrafos anteriores.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin

derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. En los casos en que en este Plan se permitan actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas en el presente Plan y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos y debe prestar una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento excepcional en esta clase de suelo, en los términos establecidos en el artículo 52.5 de la LOUA, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 296. Condiciones del Suelo No Urbanizable.

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

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

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

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

Artículo 297. Concepto de nuevo asentamiento.

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

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

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

Artículo 298. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para

considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se soliciten:

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

Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a.1) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

a.2) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.

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

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

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

a.6) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

a.7) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

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

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

b.1) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b.2) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

b.3) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

b.4) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

Artículo 299. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos. Para aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en esta.

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

3. La parcela mínima edificable con carácter general se fija en 10.000 m², salvo para los usos regulados en la Normativa Particular establecida en el Capítulo 4 del presente título, así como para las Actuaciones de Interés Público, donde se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería de Obras Públicas.

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

5. El emplazamiento de la edificación en la parcela respetará una separación a las líneas de cumbres.

6. La altura máxima edificable será la que en cada caso establece el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental Axarquía y que se recoge en el Capítulo segundo del Título II de la presente normativa urbanística.

7. La ocupación máxima permitida, será como máximo, el 2% de la superficie de la parcela, salvo para los usos regulados en la Normativa Particular establecida en el Capítulo 4 del presente título, así como para las Actuaciones de Interés Público, donde se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería de Obras Públicas.

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

9. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

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

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

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

Artículo 300. Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Título de propiedad o autorización de esta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. No podrá ubicarse ninguna instalación en las áreas de fragilidad paisajística muy alta, que se determinen en el Plan Especial o Proyecto de actuación correspondiente.

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

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

Artículo 301. Condiciones generales para las instalaciones de gestión de residuos sólidos.

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

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

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

3. No podrán ubicarse instalaciones de concentración, transferencia y tratamiento de residuos urbanos en las siguientes zonas:

a) Zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación.

b) Zonas endorreicas o humedales.

c) Zonas con vegetación de especial interés.

d) Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.

e) Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.

f) Zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.

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

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

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

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

- Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.

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

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

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

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

Artículo 302. Condiciones generales reguladoras de los caminos.

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

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

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

a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.

b) La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Sección 1.ª Condiciones Particulares de Edificación en Suelo No Urbanizable Natural o Rural y de Especial Protección

Artículo 303. Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca.

1. Definición y clasificación: son aquellas instalaciones o edificaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que esté destinada la finca, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones que no supongan la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Dentro de este grupo de edificaciones distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Requerirán, en todo caso, la obtención previa de licencia municipal. A la solicitud de licencia deberá acompañarse:

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

Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, siempre que no se trate de una explotación de nueva actuación.

Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

Informe emitido por técnico competente debidamente visado que acredite que la finca donde se pretende ubicar la edificación se encuentra en producción y el tipo de explotación que tenga en el momento de la solicitud, así como la justificación de la necesidad de la construcción y la adecuación de la misma al uso a que se vincula.

3. Se denominan pequeñas construcciones a las casetas móviles o desmontables para almacenar aperos y útiles de trabajo, a las pequeñas construcciones fijas para el establecimiento de instalaciones tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc., y las casetas para aperos, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

La parcela mínima será la parcela catastral existente.

a) Superficie construida máxima:

- Casetas móviles: < 4 m².

- Construcciones fijas para instalaciones y casetas para aperos: < 20 m².

b) Altura total máxima de 4 m.

c) Separación a linderos: 5 m.

d) Condiciones constructivas para las casetas para aperos:

e.1) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

e.2) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas, excepto pequeño aseo de 4 m².

Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

4. El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos, tales como almacenes de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones

referidas anteriormente, cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

- La parcela mínima será de 5.000 m².

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

- La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela.

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

- Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde el núcleo de población y las carreteras.

5. Invernaderos: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

- Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela y no se establece separación mínima a linderos privados. La separación a linderos: públicos será de 5 m.

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

- Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

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

- Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

- Separación a linderos: 5 m.

- Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje. A estos efectos, la altura máxima sobre rasante será de 3 metros.

- En el caso de construcciones en ladera, se construirán semienterrados, dejando por encima de la rasante del terreno natural solamente uno de sus lados, que no podrá superar los tres metros de altura máxima.

- Se procurará minimizar el impacto visual, con materiales acordes a las construcciones tradicionales.

- Se recomienda realizar una adecuación paisajística que incluya la plantación perimetral con especies vegetales perennes de porte arbóreo.

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

Artículo 304. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 305. Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

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

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

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

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

Artículo 306. Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

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

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

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

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

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

Artículo 307. Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales.

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

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

- Núcleo: 2 km.

- Otras construcciones: 0,5 km.

Artículo 308. Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

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

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

3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en

que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

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

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

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

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

Artículo 309. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como in edificable en las futuras divisiones o segregaciones y requieren licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

3. A la solicitud de licencia municipal deberá acompañarse:

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

- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, siempre que no se trate de una explotación de nueva actuación.

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

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

- Justificación de no formación de nuevo asentamiento rural.

- Justificación de no poseer ninguna vivienda habitable en el municipio o, en su caso, de que la misma no es adecuada para atender la explotación.

4. Las condiciones generales de edificación son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela.

c) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este PGOU.

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

Artículo 310. Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

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

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

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

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

2. Tipos de obras.

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

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

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

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

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

5. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el volumen actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

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

En casos debidamente justificados, se permiten pequeñas ampliaciones no superiores al 10% de la superficie consolidada a la entrada en vigor del PGOU y siempre que respeten los parámetros previstos en la presente normativa urbanística.

En el caso particular de que alguna de estas edificaciones, construcciones o instalaciones superen los parámetros urbanísticos marcados por el presente planeamiento, las obras que se realicen no llevarán consigo ningún tipo de ampliación, debiendo respetarse, en lo posible, las normas particulares de cada clase de suelo no urbanizable.

Artículo 311. Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los pará-

metros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Reguladoras de los usos.

Artículo 312. Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 313. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano.

2. La parcela mínima será de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.

4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.

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

7. La finca se arbolará perimetralmente.

8. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

Artículo 314. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.

3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de 9 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 315. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

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

4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

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

Artículo 316. Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

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

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

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

Artículo 317. Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.

4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

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

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

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

Artículo 318. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.

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

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

Artículo 319. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración

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

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

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

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

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

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

Artículo 320. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

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

2. La parcela mínima será, en todo caso, 30.000 m².

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

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

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

6. En ningún caso se permitirá la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

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

Artículo 321. Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

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

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

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

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

Artículo 322. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

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

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

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

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.
- b) Se separará 5 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

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

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
- b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

- c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

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

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

- a) La edificación se alineará a vial.
- b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.
- c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

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

TÍTULO X

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

FICHAS URBANÍSTICAS

ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

NÚCLEO BENAMOCARRA

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA AA-1 AJUSTE ALINEACIÓN CALLE ANDALUCÍA



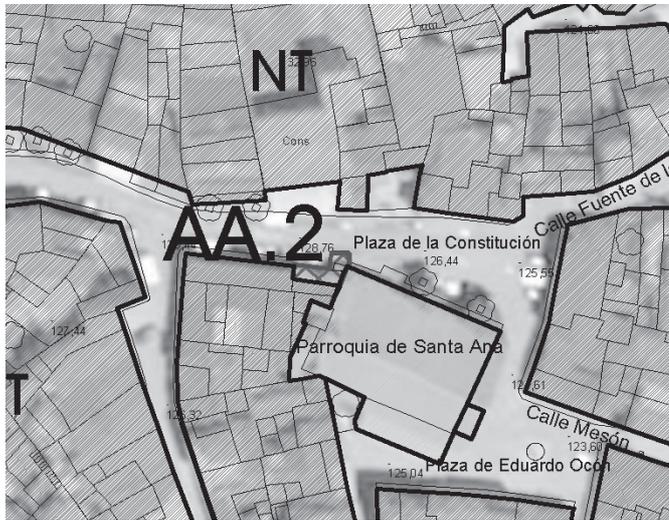
TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE -m²suelo- 56,00
USO PORMENORIZADO VIARIO

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
Actuación Urbanizadora que proviene de las N.N.S.S., con la que se pretende ajustar la alineación de la calle para recuperar un espacio ocupado por edificación residencial, para mejorar la alineación de la calle y ensanchar la vía pública.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
<p>1. Durante las obras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población. - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido. - Limpieza del lugar de las obras. <p>2. En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afección y protección al patrimonio etnológico.</p>

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA **AA-2**
AJUSTE ALINEACIÓN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN



TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE -m²suelo- 6,00
USO PORMENORIZADO VIARIO

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
 Actuación Urbanizadora que proviene de las N.N.S.S. consistente en el ajuste de la alineación existente y el establecimiento de una planta de altura máxima para no dañar las vistas de la torre de la Iglesia.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Limpieza del lugar de las obras.
- En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afección y protección al patrimonio etnológico.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA AA-3 EQUIPAMIENTO UE-7



- TIPO DE ACTUACIÓN**
Actuación Asistemática
- OBJETO DE LA ACTUACIÓN**
Cesión y urbanización
- INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**
Pública
- SUPERFICIE -m²suelo-**
232,00
- USO PORMENORIZADO**
EQUIPAMIENTO

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de terreno destinado a equipamiento, para completar las cesiones que se realizaron en el desarrollo de la denominada UE-7 de las N.N.S.S.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Limpieza del lugar de las obras.
3. En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afección y protección al patrimonio etnológico.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA **AA-4**
ÁREA LIBRE ROTONDA ACCESO NORTE



TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE -m²suelo- 293,00
USO PORMENORIZADO ÁREAS LIBRES

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención de terreno destinado a área libre.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Durante las obras:

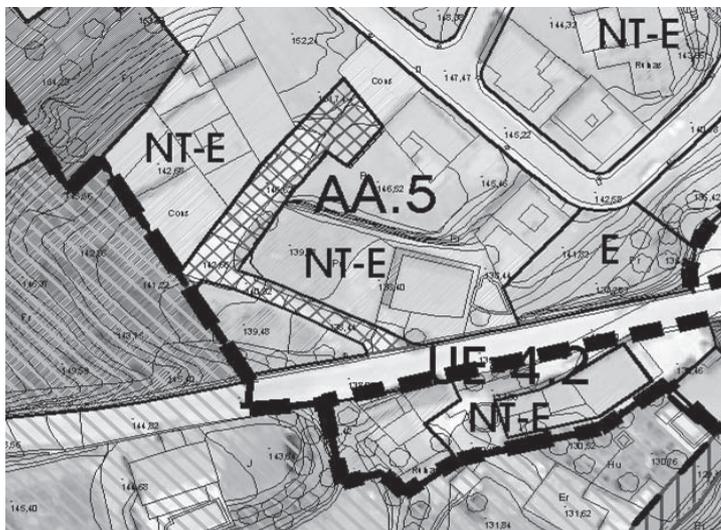
- Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
- La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
- Limpieza del lugar de las obras.

2. En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afección y protección al patrimonio etnológico.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-5

MEJORA URBANIZACIÓN BLAS INFANTE



TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE -m²suelo- 724,00
USO PORMENORIZADO VIARIO

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

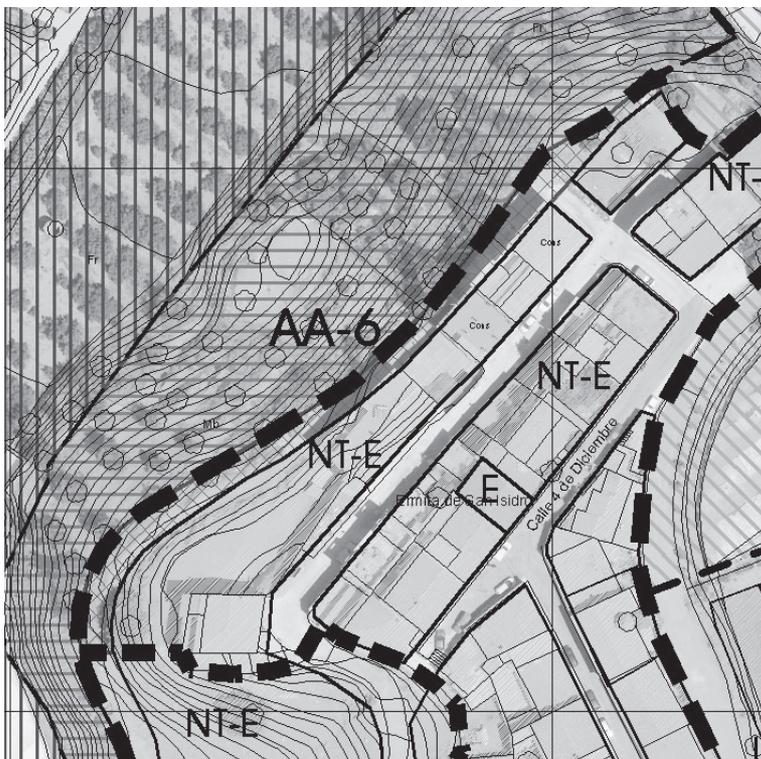
Actuación consistente en la mejora de la urbanización del vial existente en el margen norte de la Avda. Blas Infante.

Para cumplir estos objetivos, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización, como beneficiario en el propio proyecto de las obras a ejecutar según el Artículo 143 de la Ley 7/2002 L.O.U.A.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Limpieza del lugar de las obras.
3. En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afección y protección al patrimonio etnológico.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA AA-6
ACONDICIONAMIENTO BORDE OESTE NÚCLEO



TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE -m²suelo- 772,60
USO PORMENORIZADO VIARIO

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación consiste en la urbanización del vial que albergará el nuevo colector de saneamiento propuesto por el planeamiento.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Limpieza del lugar de las obras.
3. En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afeción y protección al patrimonio etnológico.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-7

ENCAUZAMIENTO ARROYO JURADO



TIPO DE ACTUACIÓN

Actuación Asistemática

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

MEDICIÓN -m³-

16,90

USO PORMENORIZADO

VIARIO

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación se localiza sobre el arroyo Jurado y su encauzamiento, y está encaminada a prevenir los posibles riesgos de inundación. Se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua previo a la Licencia del Proyecto Ordinario de Obra de Urbanización.

Según los cálculos hidráulicos realizados, las obras consistirán en la mejora de las obras de encauzamiento existentes mediante el recrecido de la sección del muro de unos 25 cm.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Durante las obras:

- Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
- La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
- Limpieza del lugar de las obras.

2. Se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua previo a la Licencia del Proyecto Ordinario de Obra de Urbanización.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA **AA-8**
EL CORRALÓN



TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
SUPERFICIE -m²suelo- 1.290,50
USO PORMENORIZADO VIARIO PEATONAL ÁREAS LIBRES EQUIPAMIENTO

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación tiene como objetivos la mejora ambiental de este borde del núcleo tradicional, completando la trama urbana respetando la morfología característica de origen medieval y obtener superficie destinada a áreas libres y equipamientos.

Además, se ordena para respetar los nuevos elementos protegidos desde el PGOU en el Catálogo de Protección de Bienes y Espacios del Patrimonio Histórico. Los tres elementos, (La Noria (VI), la Alberca de El Corralón (LII) y otra alberca del Corralón (LIII)), quedan integrados en la zona de áreas libres.

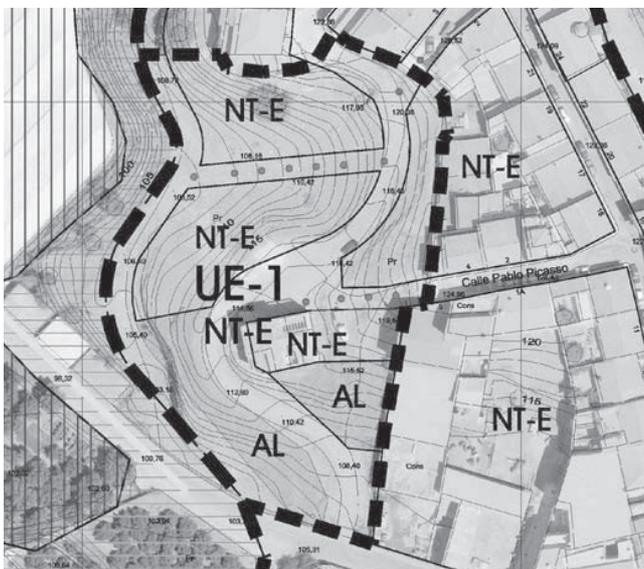
El suelo destinado a dotaciones se obtendrá según los supuestos incluidos en el apartado segundo del art. 143 de la LOUA referente a Actuaciones Urbanizadoras no Integradas.

- MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**
- Obligatorio informe geotécnico.
 - Integración, en la medida de lo posible, de los árboles presentes.
 - La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
 - Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.
 - En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararán las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayto. correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería, en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía. Además, se deberá garantizar la no afección y protección al patrimonio etnológico.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **UE-1**
CALLE LA PAVA-CALLE 4 DE DICIEMBRE



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 6.241,50
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
6.241,50	0,80	4.993,20	4.493,88	499,32	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo - uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	4.993,20	30% edif. Res. No agotada		1.497,96 m ²

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				
DENSIDAD MAX. Viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	
45,00	28	0,800	4.993,20	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art. 17 LOUA
AREAS LIBRES	972,13 m ²	898,78 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	-
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	25,00 pl.	25,00 pl.
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES LOCALES	972,13 m ²	1.497,96 m ²
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-E	

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-1****CALLE LA PAVA-CALLE 4 DE DICIEMBRE****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área de reforma interior en conexión con la malla urbana con uso residencial clasificada en las NNSS y que no se ha desarrollado. Se han mantenido los parámetros urbanísticos del planeamiento anterior, ajustando la superficie del ámbito.

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

- Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
- Completar la urbanización del camino que atraviesa el área, con una sección mínima de 5 metros y con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Se ubicarán como mínimo 25 plazas de aparcamiento público en el ámbito.
- Respetar las conexiones peatonales propuestas con la trama urbana existente.
- Integrar en la urbanización aquellos árboles de la unidad que por edad tengan un diámetro y medidas considerables.
- Reservar la superficie necesaria para albergar el techo destinado a vivienda protegida.
- Ceder la superficie de dotaciones especificada en esta ficha. Se exime a este área de las cesiones correspondientes a equipamientos.

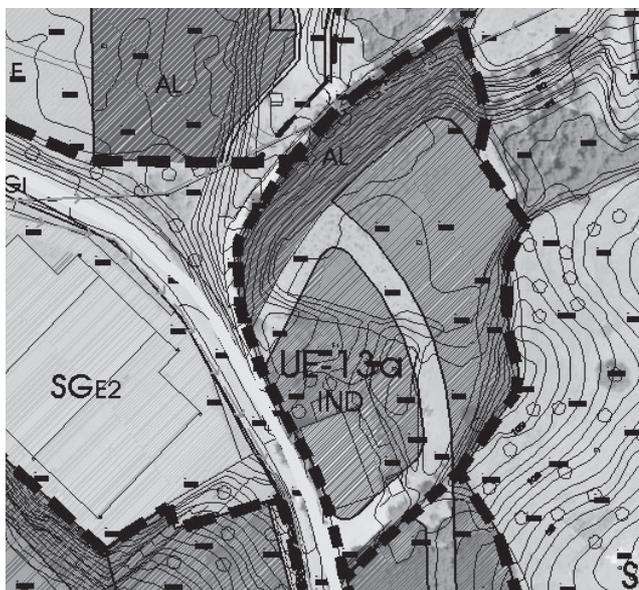
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-13a

AVDA. DOLORES IBARRURI IND-1



UNIDAD DE PLANEAMIENTO

Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE -m²suelo-

7.979,00

USO GLOBAL

INDUSTRIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m²suelo -	A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
7.979,00	0,600	4.787,40	4.308,66	478,74	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo - uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	4.787,40	30% edif. Res. No agotada		0,00 m²t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DENSIDAD MAX. Viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
0,00	0	0,600	4.787,40

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		PGOU	Art. 17 LOUA
AREAS LIBRES		1.767,00 m²	797,90 m²
EQUIPAMIENTOS		0,00 m²	-
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		24,00 pl.	24,00 pl.
TOTAL SUPERFICIE ESPACIOS PÚBLICOS Y DOTACIONES		1.767,00 m²	1.117,06 m²
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación		IND	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-13a****AVDA. DOLORES IBARRURI IND-1****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área de reforma interior en conexión con la malla urbana y en la zona industrial del núcleo con uso industrial clasificada en las NNSS y que no se ha desarrollado. Se han mantenido los parámetros urbanísticos del planeamiento anterior.

La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Plan Especial el que establecerá la ordenación pormenorizada siempre que no contradiga las siguientes determinaciones vinculantes:

- Establecer la distribución de edificabilidades por parcelas.
- Proyectar un vial secundario paralelo a la Avda. Dolores Ibarrauri López que conecte esa Avda. con la unidad de ejecución UE-13b, y con una sección mínima de 8 metros. Se ubicarán como mínimo 24 plazas de aparcamiento público en el ámbito.
- Cesión de áreas libres de superficie igual o superior a la establecida en esta ficha urbanística, y con la localización propuesta debido a que limita esta unidad con un pequeño arroyo y con el sector industrial URO-5.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. Integración, en la medida de lo posible, de los árboles presentes.
4. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
5. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-13b

AVDA. DOLORES IBARRURI IND-2



UNIDAD DE PLANEAMIENTO

Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE -m²suelo-

4.050,00

USO GLOBAL

INDUSTRIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m²suelo -	A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
4.050,00	0,60	2.430,00	0,54	0,06	-2.429,40
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo - uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	0,60	30% edif. Res. No agotada		0,00 m²t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DENSIDAD MAX. Viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
0,00	0	0,600	2.430,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		PGOU	Art. 17 LOUA
AREAS LIBRES		0,00 m²	405,00 m²
EQUIPAMIENTOS		495,12 m²	-
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		13,00 pl.	13,00 pl.
TOTAL SUPERFICIE ESPACIOS PÚBLICOS Y DOTACIONES		495,12 m²	567,00 m²
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación		IND	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-13b****AVDA. DOLORES IBARRURI IND-2****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área de reforma interior en conexión con la malla urbana y en la zona industrial del núcleo con uso industrial clasificada en las NNSS y que no se ha desarrollado. Se han mantenido los parámetros urbanísticos del planeamiento anterior.

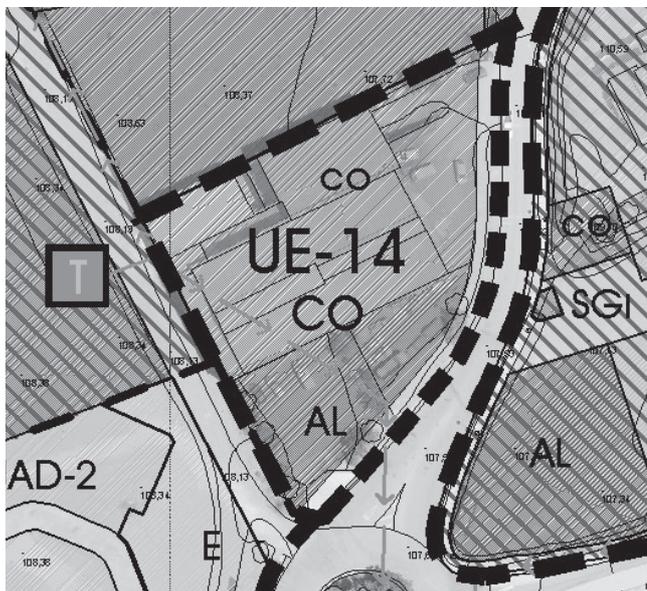
La ordenación detallada grafiada es orientativa y será el Plan Especial el que establecerá la ordenación pormenorizada siempre que no contradiga las siguientes determinaciones vinculantes:

- Establecer la distribución de edificabilidades por parcelas.
- Proyectar un vial secundario paralelo a la Avda. Dolores Ibaruri López que conecte la carretera MA-3116 con la unidad de ejecución UE-13a, y con una sección mínima de 8 metros. Se ubicarán como mínimo 13 plazas de aparcamiento público en el ámbito.
- Cesión de equipamiento en el cruce entre la Avda. Dolores Ibaruri López y la carretera MA-3116, de superficie igual o superior a la establecida en esta ficha urbanística.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. Integración, en la medida de lo posible, de los árboles presentes.
4. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
5. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **UE-14**
CAMINO DE BENAMARGOSA



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 3.095,00
USO GLOBAL TERCIARIO
ÁREA DE REPARTO AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
3.095,00	0,60	1.857,00	0,54	0,06	-1.856,40
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo - uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	0,60	30% edif. Res. No agotada		0,00 m ² t

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DENSIDAD MAX. Viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
0,00	0	0,600	1.857,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		PGOU	Art. 17 LOUA
AREAS LIBRES		740,00 m ²	309,50 m ²
EQUIPAMIENTOS		0,00 m ²	123,80 m ²
VIARIO Y APARCAMIENTOS		393,66 m ²	-
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		1,00 pl.	1,00 pl.
TOTAL SUPERFICIE ESPACIOS PÚBLICOS Y DOTACIONES		1.133,66 m ²	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación		CO	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-14****CAMINO DE BENAMARGOSA****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área de reforma interior con uso comercial en conexión con la malla urbana y que se encuentra en un punto estratégico de la ordenación propuesta para Benamocarra, en el entorno del futuro recinto ferial y de la zona de equipamientos públicos existentes.

El Plan General opta por establecer la ordenación pormenorizada, conforme al artículo 10.2.B) de la LOUA. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el PGOU con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, siempre que no contradigan las siguientes determinaciones vinculantes:

- Proyectar un vial secundario paralelo a la Avda. Dolores Ibarruri López que conecte esa Avda. con la unidad de ejecución UE-13b.
- Cesión de áreas libres de superficie igual o superior a la establecida en esta ficha urbanística, donde se deberán reservar al menos el número mínimo de plazas de aparcamiento de uso público que se especifica en esta ficha.

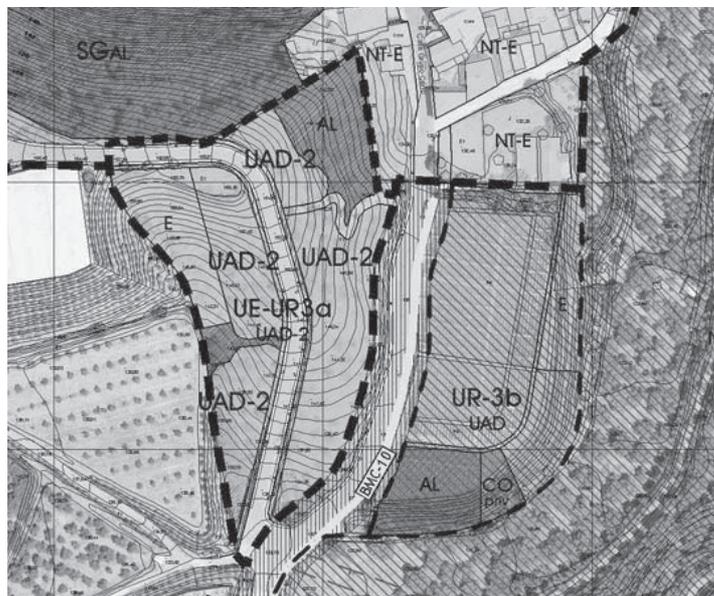
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
3. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-UR-3a

CERRO VACAS I



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 10.950,67
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
10.950,67	0,80	8.760,54	7.884,48	876,05	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo - uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	8.760,54	P.P. aprobado antes 20/01/2007		0,00 m ² t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
45,00	49	0,80	8.760,54

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El PGOU recoge la ordenación detallada del correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado.

DATOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

Plan Parcial. Aprobación definitiva en sesión plenaria celebrada el 7-2-06.
 Proyecto de Urbanización aprobado 10-04-07.
 LICENCIA DE OBRA concedida el 20-02-08.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito de suelo urbano no consolidado que proviene del sector UR-3a de las NNSS de 2001 y en el que el presente PGOU asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad. El objetivo de la delimitación de este ámbito es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenación y del cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento, debido a que se debe completar la ejecución de la urbanización de los viales peatonales y de las áreas libres, así como la ejecución de un depósito para poder recepcionar el Ayuntamiento las obras de urbanización.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO **URO-1**



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 20.200,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a.
20.200,00	0,80	16.160,00	14.544,00	1.616,00	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	16.160,00	P.P. aprobado antes 20/01/2007		0,00 m ² t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
45,00	91	0,80	16.160,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	UAD-2
30	2.908,80	1.939,20	4.848,00	
55	2.908,80	5.979,20	8.888,00	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			81	

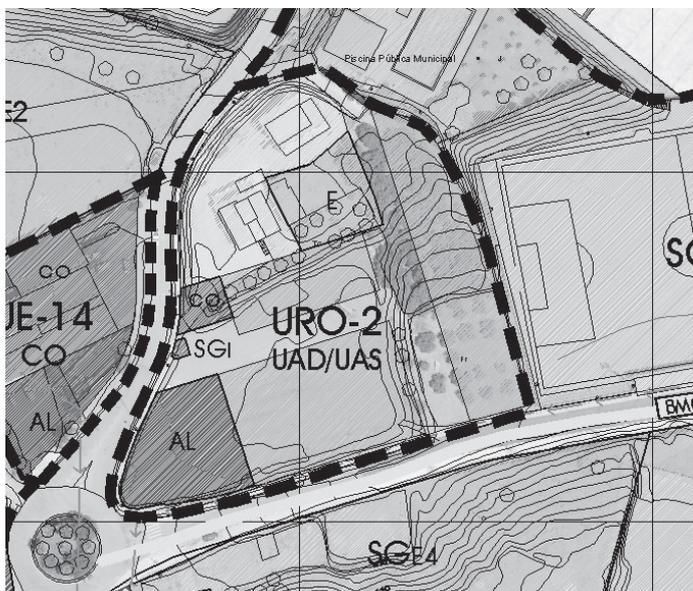
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

El PGOU recoge la ordenación detallada del correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado.

DATOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

Plan Parcial. Aprobación definitiva en sesión plenaria el 14-11-06.
 Proyecto de Urbanización. Aprobado 10-07-07.
 LICENCIA DE OBRA concedida el 17-07-07.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO **URO-2**



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 9.346,07
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
9.346,07	0,80	7.476,86	6.729,17	747,69	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	7.476,86	P.P. aprobado antes 20/01/2007		0,00 m ² t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
45,00	42	0,80	7.476,86

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	1.345,83	897,22	2.243,06	UAD UAS
55	1.345,83	2.766,44	4.112,27	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			37	

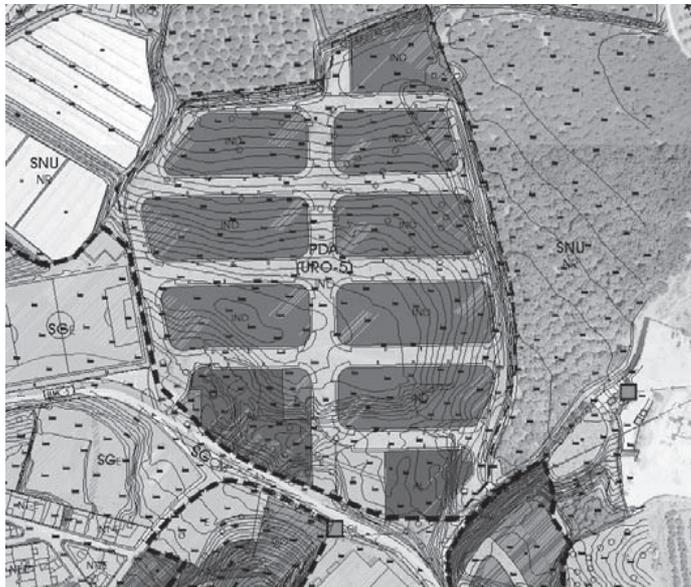
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

El PGOU recoge la ordenación detallada del correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado.

DATOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

Plan Parcial. Aprobación definitiva en sesión plenaria el 01-02-10

SUELO URBANIZABLE ORDENADO **URO-5**



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 62.468,00
USO GLOBAL INDUSTRIAL
ÁREA DE REPARTO AR-4

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m²suelo -	A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
62.468,00	0,60	37.480,80	33.732,72	3.748,08	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	37.480,80	0,00 m²t		

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
	0	0,60	37.480,80

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	IND
14	6.246,80	2.498,72	8.745,52	
20	6.246,80	6.246,80	12.493,60	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			187	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

El PGOU recoge la ordenación detallada del correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado.

DATOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

Plan Parcial. Aprobación definitiva en sesión plenaria celebrada el 25-09-09.
 Proyecto de Urbanización. Aprobado
 LICENCIA DE OBRA concedida

SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-6



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 6.600,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
6.600,00	0,80	5.280,00	4.752,00	528,00	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	5.280,00	P.P. aprobado antes 20/01/2007		
					0,00 m ² t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
45,00	30	0,80	5.280,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESPACIOS				UAD-1
ESTÁNDAR	LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	950,40	633,60	1.584,00	
55	950,40	1.953,60	2.904,00	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			26	

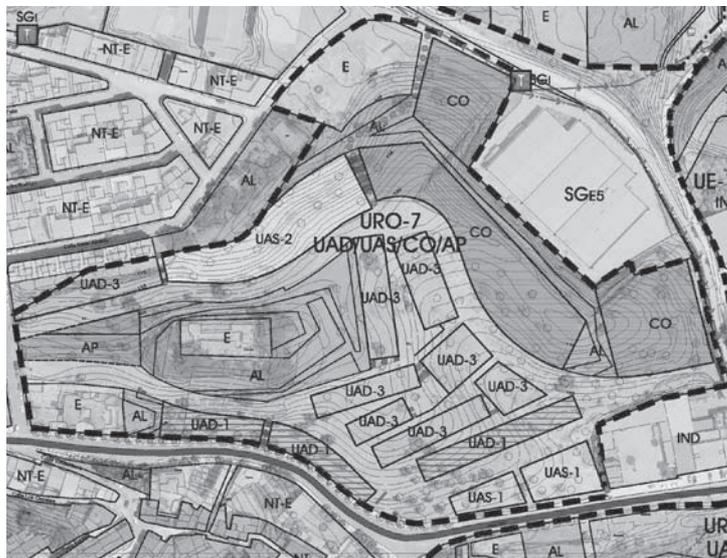
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

El PGOU recoge la ordenación detallada del correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado.

DATOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO

Plan Parcial. Aprobación definitiva en sesión plenaria celebrada el 22-05-07.
 Proyecto de Urbanización. Aprobado
 LICENCIA DE OBRA concedida

SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-7 LA LOMA



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 48.303,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m²suelo -	A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
48.303,00	0,80	38.642,40	34.778,16	3.864,24	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	38.642,40	30% edif. Res.		4.616,46 m²t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
11,50	55	0,80	38.642,40

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	6.955,63	4.637,09	11.592,72	UAD UAS CO AP
55	6.955,63	14.297,69	21.253,32	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			193	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
AREAS LIBRES	8.551,10 m²
EQUIPAMIENTOS	4.582,10 m²
TOTAL DOTACIONES LOCALES	13.133,20 m²
VIARIO Y APARCAMIENTOS	13.251,55 m²
Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	193,00 pl.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO**URO-7****LA LOMA****DETERMINACIONES USO LUCRATIVO**

USOS PORMENORIZADOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	PARCELA NETA - m ² -	EDIF.NETA - m ² t/m ² s -	SUP. EDIFICABLE POR USOS - m ² -
SISTEMAS	Aparcamiento	AP	1.172,00	2,20	2.578,40
RESIDENCIAL	Vivienda protegida	UAD-1	2.471,40	1,87	15.388,21
	Vivienda libre	UAD-3	5.697,50	1,30	
	Vivienda libre	UAS-1	1.299,35	1,10	
	Vivienda libre	UAS-2	2.757,90	0,70	
TERCIARIO	Comercial	CO	8.520,00	1,85	15.762,00

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta ficha sustituye a la correspondiente del Plan Parcial aprobado definitivamente el 22/05/07.

El incorporado al PGOU se encuentra desarrollado en el Anexo correspondiente de la Memoria de Ordenación y en la documentación gráfica. Sector de suelo urbanizable ubicado en una posición estratégica tanto por la localización como por el hito paisajístico que supone la colina y la masa arbórea existente en la cota más alta. Desde el PGOU se propone una ordenación que reserve las cesiones para áreas libres en la parte alta del ámbito.

La zonificación residencial se ubicará en el entorno de esta área libre y colindante con las edificaciones residenciales existentes al noroeste del sector y el uso terciario en la parte este, que limita con la Avda. Dolores Ibarruri López, que será el eje de usos terciarios e industriales cuando se desarrollen los ámbitos propuestos en el planeamiento vigente (NNSS 2.001).

Como carga externa, el Proyecto de Urbanización deberá contener las obras correspondientes de urbanización del vial Dolores Ibarruri desde el límite del sector URO-5 hasta la carretera provincial.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		UR-3b
		CERRO VACAS II
	UNIDAD DE PLANEAMIENTO	Sector
	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	Cesión y urbanización
	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
	SUPERFICIE -m²suelo-	7.159,98
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL
	ÁREA DE REPARTO	AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
7.159,98	0,80	5.727,98	5.155,19	572,80	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	5.727,98	P.P. aprobado antes 20/01/2007		0,00 m ² t
DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.		Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	
45,00		32	0,80	5.727,98	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	UAD
30	1.031,04	687,36	1.718,40	
55	1.031,04	2.119,35	3.150,39	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			29	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito de suelo urbanizable sectorizado que proviene del sector UR-3b de las NNSS de 2001 y en el que el presente PGOU asume las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente. El uso dominante es la vivienda unifamiliar. Los parámetros urbanísticos son los que se recogen en el correspondiente planeamiento de desarrollo en trámite, así como la concreta ordenación.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-3b****CERRO VACAS II****DATOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO**

Plan Parcial. Aprobación inicial en junta de gobierno local el 15-1-07.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **UR-8**
BENAMOCARRA SUR



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
50.662,00

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a.
50.662,00	0,80	40.529,60	36.476,64	4.052,96	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	40.529,60	30% edif. Res. No agotada 12.158,88 m ² t		

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -
45,00	228	0,80	40.529,60

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	7.295,33	4.863,55	12.158,88	NT-E
55	7.295,33	14.995,95	22.291,28	UAD
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			203	UAS

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector de suelo urbanizable al sur del núcleo de población, afectado por la VP-4 en su extremo oeste, por lo que se propone desde el PGOU la desafectación o el cambio de trazado de la vía en el acceso al núcleo.

El vial propuesto es vinculante en sus conexiones y en su sección (como mínimo de 8 metros), aunque el trazado podrá modificarse en el Plan Parcial. Para no congestionar más el núcleo de población con el aumento de población que provocaría este sector, se proyecta un vial de acceso al mismo desde la Carretera MA-3116 hasta el Camino de Don Mateo.

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

Las ordenanzas de edificación propuestas en esta ficha urbanística para este sector serán las dominantes, pudiendo el Plan Parcial proponer otras calificaciones y establecer pequeños ajustes de las propuestas, siempre

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-8****BENAMOCARRA SUR**

que se justifique la mejora del medio ambiente urbano y se basen sus principios y criterios a condicionantes de integración y localización.

La altura máxima prevista para las edificaciones de este sector de suelo urbanizable es de dos plantas.

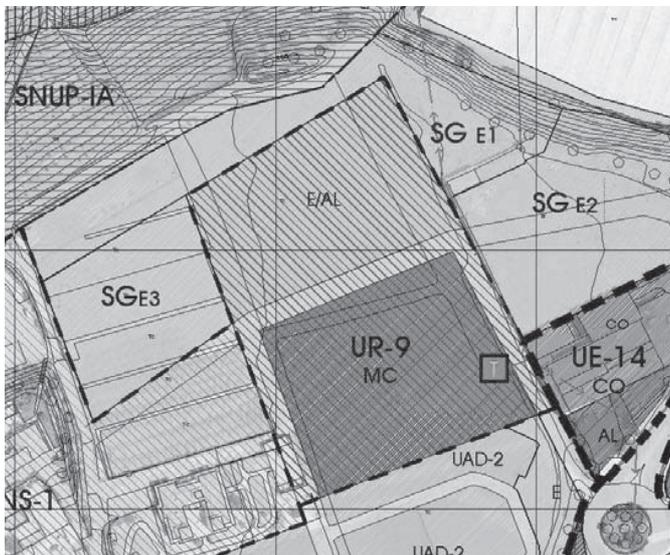
Este sector deberá obtener el suelo para la construcción del vial de acceso a su sector, que comprende un área de 2,665 m² y las correspondientes obras de urbanización. Este sector deberá financiar el 20% de las obras de infraestructura propuestas en el PGOU que consiste en la ampliación del depósito de agua existente, para abastecer a los nuevos crecimientos.

Debido a que limita con la denominada VP-Vereda de Don Mateo, se indica que cualquier actuación, tales como acometidas de abastecimiento, accesos u otras a realizar en el dominio público de las vías pecuarias requerirá la preceptiva autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La edificación se concentrará en las partes más bajas del sector, continuando la trama urbana y ocupando las zonas con menor incidencia visual. Las partes más elevadas y por tanto de mayor incidencia visual, se verán libres de edificación y serán ocupadas por zonas de áreas libres. La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas.
4. Se realizará un Estudio Paisajístico con las determinaciones que establece el artículo 97 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de de la Costa del Sol Oriental-Axarquía. Dicho estudio se incluirá en el Proyecto de Urbanización, siendo de carácter obligatorio para la aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización.
5. Integración, en la medida de lo posible, de algunos de los árboles presentes.
6. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
7. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **UR-9**
PARAJE ROSAL II



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 13.650,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m²suelo -	A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
13.650,00	0,58	7.951,88	9.828,00	1.092,00	2.968,12
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	10.920,00	30% edif. Res. No agotada		
				3.276,00 m²	

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m² -
60,00	82	0,80	10.920,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	1.965,60	1.310,40	3.276,00	MC
55	1.965,60	4.040,40	6.006,00	
PGOU	1.965,60	3.327,60	5.292,60	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			55	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Serán vinculantes las conexiones propuestas de los viales, mientras que el trazado de éstos será el que defina el Plan Parcial correspondiente.

Se preverán convenientemente las conexiones de los sistemas de infraestructuras del sector de suelo urbanizable con los suelos colindantes del núcleo y con el sistema general previsto que rodea el sector.

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

La ordenanza de edificación propuesta en esta ficha urbanística para este sector será la dominante, pudiendo el Plan Parcial proponer otras calificaciones y establecer pequeños ajustes de la propuesta, siempre que se

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-9

PARAJE ROSAL II

justifiquen las modificaciones y se basen en criterios de integración y localización.
 A este sector se le adscribe el SGE-1, con una superficie total de 5.095,00 m², que se destinará a Recinto Ferial, tal y como viene indicado en la ficha.
 Las cesiones locales se localizarán en la parte grafiada en el plano de ordenación para destinarlas al citado recinto ferial con una superficie de 5.292,60 m², que se repartirán entre áreas libres y equipamientos, cumpliendo con lo establecido en el Art. 17 de la LOUA.

MEDIDAS CORRECToras DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

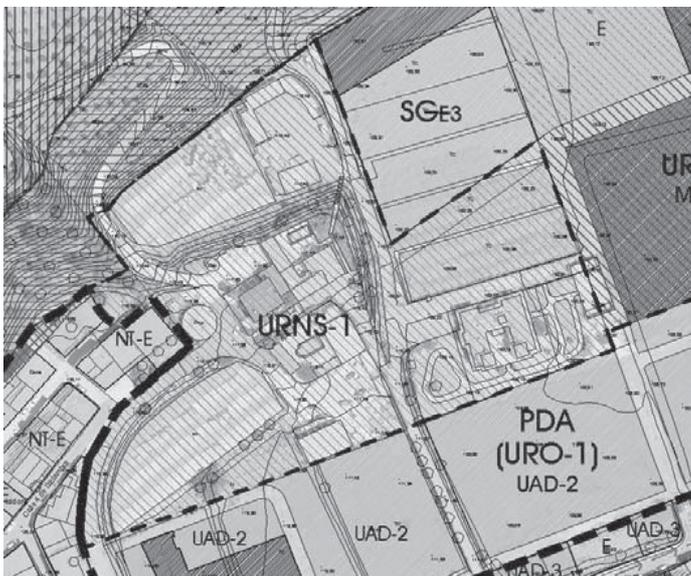
ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SG-E1)	SUPERFICIE	5.095,00 m ² t
---	------------	---------------------------

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-1**



SUPERFICIE m²s
18.895,00

USO INCOMPATIBLE
Industrial

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán respetando la vegetación existente.
 Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.
 Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

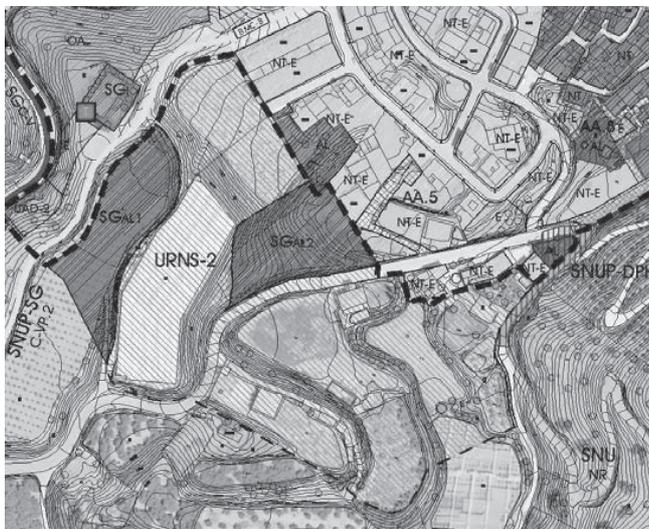
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito de suelo urbanizable que completa los crecimientos propuestos hacia el norte y la trama urbana proyectada.
 Actualmente en este área se encuentran diferentes usos, agrícolas, ganaderos y residenciales.
 Será incompatible en este ámbito el uso industrial.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración, en la medida de lo posible, de los árboles presentes.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **URNS-2**



SUPERFICIE m²s
42.540,50

USO INCOMPATIBLE
Industrial

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN

Se especifican en la Normativa Urbanística

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Áreas libres: se dispondrán respetando la vegetación existente.
 Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.
 Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ámbito al suroeste del núcleo de población que alberga algunas edificaciones aisladas de uso residencial, entre la Vereda Puertas a Benamocarra y el Arroyo Jurado.
 El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato.
 Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.
 La implantación del uso residencial en esta zona del núcleo de Benamocarra deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la correspondiente solicitud de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.
 Se ha realizado una primera estimación de la zona de Dominio Público Hidráulico para ajustar los límites del ámbito. Esta delimitación se ajustará en el Plan de Sectorización correspondiente, siendo necesario para su aprobación un informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua.
 Será incompatible en este ámbito el uso industrial.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
3. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**URNS-2**

En relación con el riesgo de inundabilidad-afección del dominio público hidráulico:

- Se requerirá informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua en el Plan de Sectorización o en el futuro Plan Parcial.

- La zona delimitada como inundable según los parámetros y condiciones establecidas por el Organismo de Cuenca, se excluirá del Sector.

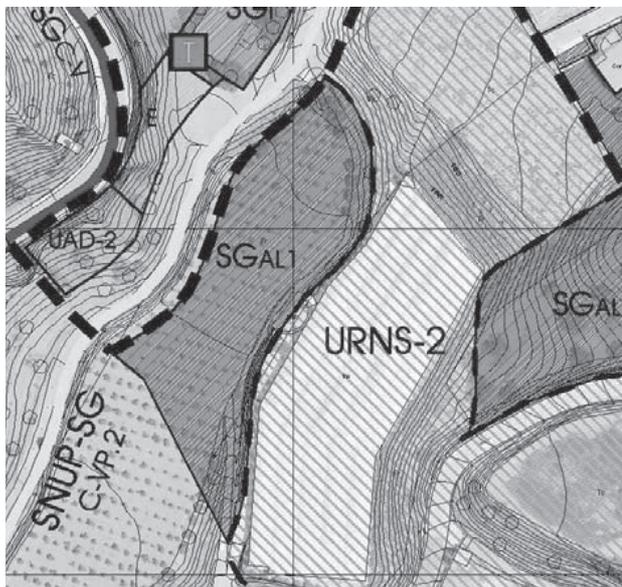
En lo que se refiere al patrimonio, al existir dos elementos catalogados con protección etnológica integral, el planeamiento de desarrollo deberá garantizar la conservación, restauración y consolidación del lugar, previo informe favorable de la Administración competente.

Los dos elementos incluidos en el ámbito son la Noria Rengel II (nº elemento catálogo: V), y la Noria Rengel V (nº elemento catálogo: XXXVII).

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES **SG-AL1**
VEREDA DE LOS PUERTAS A BENAMOCARRA



SUPERFICIE
3.820,00

OBTENCIÓN DEL SUELO
Expropiación

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Pública

EJECUCIÓN DEL SG
Proyecto de obra ordinario

USO GLOBAL
ESPACIOS LIBRES

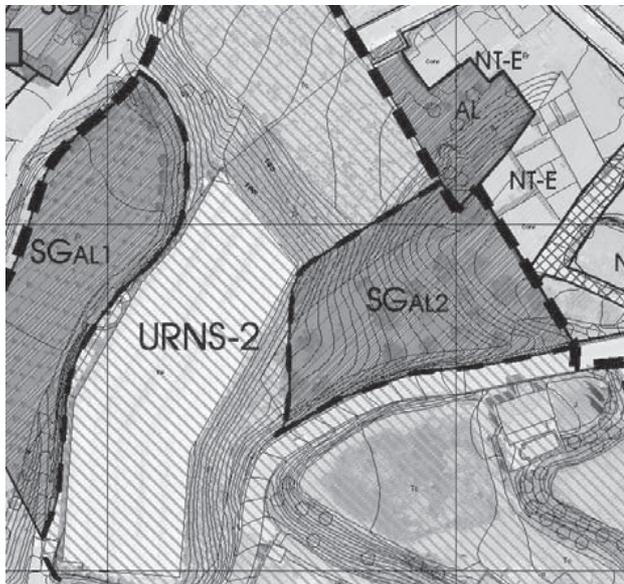
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
3.820,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
 Se clasifica esta área como sistema general de áreas libres en el margen derecho del tramo desafectado de Vía Pecuaria Vereda de Los Puertas a Benamocarra como espacio de ocio y esparcimiento en el acceso oeste del núcleo.

- MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**
1. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
 2. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SISTEMAS GENERALES **SG-AL2**
AVDA. BLAS INFANTE



SUPERFICIE 2.975,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
2.975,00				

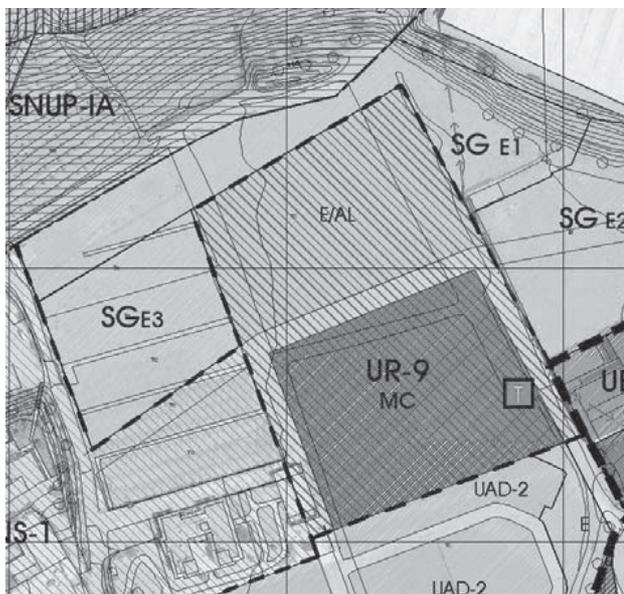
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Se clasifica este ámbito como sistema general de áreas libres en el acceso occidental al núcleo por la Avda. Blas Infante debido a la topografía del ámbito para mejorar la calidad ambiental de la zona y crear conexiones peatonales entre la Avenida Blas Infante y la zona verde de la antigua UR-4.

MEDIDAS CORRECToras DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
2. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SISTEMAS GENERALES **SG-E1**
RECINTO FERIA I



SUPERFICIE 5.095,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES
ÁREA DE REPARTO AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
5.095,00	0,58	2.968,12	0,00	-2.968,12

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

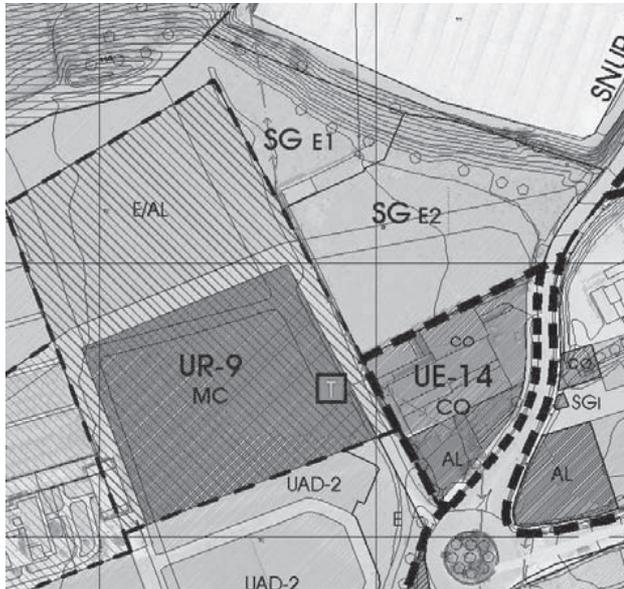
Sistema general propuesto para albergar al nuevo recinto ferial, ubicado cercano a los equipamientos existentes y en una zona apta para este uso.

Tendrá uso estacional, en las épocas del año que no haya feria se destinará a parque y espacio público.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SISTEMAS GENERALES **SG-E2**
RECINTO FERIAL II



SUPERFICIE 2.975,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
5.640,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema general propuesto para albergar al nuevo recinto ferial, ubicado cercano a los equipamientos existentes y en una zona apta para este uso.
 Tendrá uso estacional, en las épocas del año que no haya feria se destinará a parque y espacio público.
 Un vial conectará en sentido este oeste la UR-10 con la Vereda de Don Mateo, acceso norte del núcleo urbano.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SISTEMAS GENERALES **SG-E3**
RECINTO FERIAL III



SUPERFICIE 3.487,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
3.487,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta superficie forma parte de la reserva de terrenos destinados a albergar el futuro recinto ferial.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SISTEMAS GENERALES **SG-E4**
LA LOMA



SUPERFICIE 5.075,00
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
5.075,00				

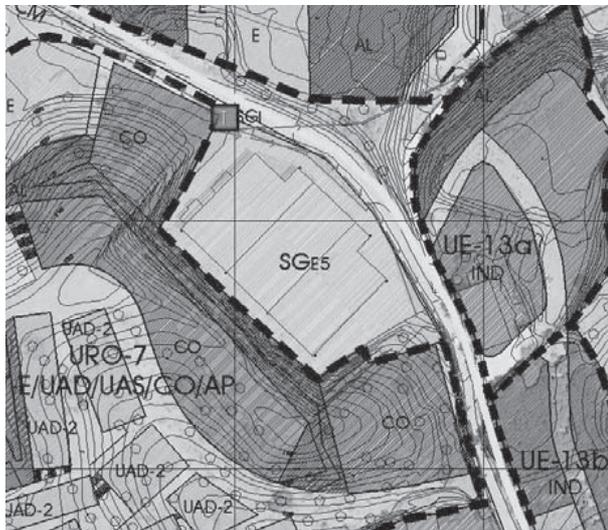
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema general de equipamientos que se ubica en la antigua UE-9 de las NNSS 2.001, ya que por su localización se ha considerado necesario su uso como equipamiento público, aunque todavía no se le ha asignado un uso específico.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Obligatorio informe geotécnico.
2. Integración de la edificación en el entorno.
3. La superficie plantada, ya sea en zonas verdes, jardines públicos o privados, deberá preverse su plantación con especies autóctonas del lugar.
4. Durante las obras:
 - Protección a la fauna (en especial anfibios y reptiles).
 - Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.
 - La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.
 - Las tierras procedentes de excavación en caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados.
 - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - Limpieza del lugar de las obras.

SISTEMAS GENERALES **SG-E5**
INICIATIVAS EMPRESARIALES



SUPERFICIE 6.465,30
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USO GLOBAL EQUIPAMIENTO
ÁREA DE REPARTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE - m ² suelo -	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Edificabilidad Bruta -m ² t/m ² s-	Excesos A. Obj.- uu.a. -
6.465,30				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sistema general de equipamientos que se ubica en la Avda. Dolores Ibarruri Gómez. Actualmente es una nave y se clasifica como sistema general con el objetivo de la obtención de la instalación para la creación de un centro de apoyo municipal a las empresas.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Planeamiento de desarrollo incorporado.

1. Este instrumento revisa y sustituye a las Normas Subsidiarias del municipio vigentes hasta la fecha, aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26.7.2001 y publicadas en el BOP de 21.8.2001.

2. Los instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución dentro de los plazos en ellos previstos.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, deberán culminarse en los plazos previstos.

En este supuesto se encuentran los siguientes sectores

DENOMINACIÓN NN.SS.	DENOMINACIÓN PGOU
UR-1	URO-1
UR-2	URO-2
UR-3a	UE-UR-3a
UR-5	URO-5
UR-6	URO-6

Disposición transitoria segunda. Planeamiento de desarrollo en tramitación.

Los instrumentos de desarrollo que, a la aprobación definitiva del presente Plan General, hubieran sido aprobados inicialmente conforme a las determinaciones del planeamiento general anterior continuarán tramitándose conforme a las determinaciones de este.

En este supuesto se encuentran los siguientes sectores:

DENOMINACIÓN NN.SS.	DENOMINACIÓN PGOU
UR-3b	UR-3b

Disposición transitoria tercera. Parcelas en suelo urbano

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

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

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. En las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya

no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación previsto en la disposición adicional primera de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5. La resolución dictada por el órgano competente, por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, declarará el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que la motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, con indicación expresa de que sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. La Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

6. Podrán concederse licencias en los supuestos contemplados por este artículo, siempre que el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud. Tales licencias describirán la situación de asimilación a la de fuera de ordenación por el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística o por imposibilidad legal o material de ejecución en sus propios términos de la resolución de un procedimiento para la protección de la legalidad urbanística, y precisarán el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente. En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución, tales licencias sólo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiese sido íntegramente satisfecha.

7. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Disposición transitoria quinta. Usos y Obras Provisionales.

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

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

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

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

ORDENANZAS MUNICIPALES

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de Aplicación.

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

Artículo 2. Vinculación.

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

Artículo 3. Contenido.

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

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía así como la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

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

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

Artículo 4. El Proyecto de Urbanización.

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

y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

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

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

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

Memoria.

Documentación gráfica.

Pliego de condiciones.

Presupuestos.

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

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

a) Topografía y Replanteo.

b) Estudio de tráfico.

c) Trazado de los viales.

d) Estudio geotécnico.

e) Estudio de firmes y pavimentos.

f) Abastecimiento de agua y redes de distribución.

g) Eliminación de aguas residuales.

h) Eliminación de aguas pluviales.

i) Cálculos luminotécnicos.

j) Cálculos eléctricos.

k) Cálculos estructurales.

l) Servicios afectados.

m) Desvíos temporales de tráfico.

n) Vertido de residuos urbanos.

o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.

p) Estudio de Seguridad y Salud.

q) Plan de Control de Calidad.

r) Plazo y programación temporal de las Obras.

s) Clasificación de Contratistas.

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

a) Situación y emplazamiento.

b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m a escala 1/200.

c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.

d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.

e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.

f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.

g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.

h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.

i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.

j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.

k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.

l) Implantación relativa de todos los servicios.

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

a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.

b) Plazos.

c) Descripción de las Obras.

d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

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

3. Los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

4. Recepción de las Obras de Urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Procedimiento para la recepción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

RED VIARIA

Artículo 5. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

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

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezca el PGOU (ver plano correspondiente).

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

5. El radio mínimo del eje de la calle será de 15 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

6. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 10%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%.

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

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

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

8. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.

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

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

Artículo 6. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

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

2. Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras supresión de barreras urbanísticas, arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

3. La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.

4. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

5. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

Artículo 7. Aparcamientos.

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

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

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

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

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

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

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.

c) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.

d) Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

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

Artículo 8. Pavimentación.

1. Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.1.C y 6.2.1.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos.

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

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

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

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

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

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

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

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

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

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

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

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

Artículo 9. Vías públicas existentes.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 10. Recomendaciones de trazado.

1. Generalidades.

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado, edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de estos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario -tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc., y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de este último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El trazado no sólo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.
- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.
- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.
- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.
- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta.

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	100	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	45	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30 - 6 - 30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	9	30 - 6 - 30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Arterias y travesías	20	45 - 15 - 45	1,5
Vías colectoras	15	36 - 12 - 36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30 - 6 - 30	0,75

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Vías locales con restricción de tráfico	4	30 - 6 - 30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36 - 12 - 36	0,60

Cuando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado.

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	12%	18%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.

- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.

- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. Sección transversal.

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera
Arterias y travesías	10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,50 m
Vías colectoras	9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,50 m
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-
Vías locales peatonales	3,00 m	-	-	1,80 m
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,50 m

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente

no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras.

1. En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos.

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Categoría de tráfico mínima
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3).

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

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

- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

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

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos.

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando de proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30°. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

CAPÍTULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 11. Captación y Dotaciones.

1. Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.

2. En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.

3. Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en vías de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.

4. La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 12. Captación y Dotaciones.

1. En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.

2. Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:

- 250 l/hab-día para consumos urbanos.

- 0,127 l/s-ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre éstas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (horario y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

3. En cuanto a los parámetros de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente. En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Artículo 13. Almacenamiento,

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.

- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.

- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros. Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

Artículo 14. Redes de distribución.

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos.

Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligación de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobrecarga de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima

será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar éstas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se proscriben el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliar que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:1981, y situados una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 m.c.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente (NBE CPI-96).

Artículo 15. Ejecución de las obras.

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre esta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las

tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 16. Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 200 mm (300 mm en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 300 mm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0 %
	máximo	80,0 %
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,20 m
	máxima	6,00 m

4. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/s pudiendo alcanzarse los 5 m/s para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerrojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección en el caso de que no sea posible.

Artículo 17. Evacuación de aguas pluviales.

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

3. Para la propia zona a urbanizar, el procedimiento de cálculo respetará los siguientes parámetros:

- Período de retorno de 50 años.
- Coeficientes de escorrentía:
- Viales y aparcamientos: 0,8.
- Areas libres no pavimentadas: 0,2.
- Parcelas edificables: 0,5 x (tanto por uno de ocupación + 1).

4. Los imbornales serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 o C-250. Se colocará un imbornal cada 20 m de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada imbornal será doble.

5. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

6. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un imbornal cada 300 m² de viario.

Artículo 18. Evacuación de aguas residuales.

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

2. Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m, disponer doble tubería.

3. El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de

los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg), las cuales se colocarán en las cabeceras de los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

4. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

Artículo 19. Vertido y depuración.

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por esta.

En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la EDAR o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la EDAR y que pasarían directamente al efluente de esta.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario

Artículo 20. Vertido de aguas depuradas urbanas.

1. Deberá solicitarse del la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- * PH entre 5,5 y 9,5
- * SS 80 mg/l
- * D.B.O.5 40 mg/l
- * D.Q.O. 160 mg/l

Artículo 21. Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 5

ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 22. Redes eléctricas y centros de transformación.

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por Decreto 223/2008, de 15 de febrero, o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección general de Industria, Energía y Minas o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurran por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas.

No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la «Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial». La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.

6. La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

CAPÍTULO 6

ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 23. Aspectos generales.

1. En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.

2. En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, teniendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.

3. Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento electrotécnico para baja tensión y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior.

Artículo 24. Niveles de Iluminación.

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán los a continuación expuestos, recogidos de la publicación CIE-115 de 1995.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arteria y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador Incremento umbral TI [%]	Iluminación de alrededores Relación entorno SR [lux]
	Luminancia media Lm [cd/m²]	Uniformidad global U0	Uniformidad longitudinal UI		
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de Lm, U0, UI y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.), se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se emplearía el de iluminancia, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas con ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril	
Simple	CE(N) = ME(N)
Complejo	CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalar	
Compleja o grande	CE1
Complejidad media	CE2
Simple o pequeña	CE3

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos	
Compleja o grande	CE1
Complejidad media	CE3
Simple o pequeña	CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminancia media Em [lux]	Uniformidad media Um
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Las clases P5, P6 y P7 corresponden a instalaciones donde el riesgo de delito no es significativo.

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media Em [lux]	Iluminancia mínima Emin [lux]
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2.000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 25. Equipos auxiliares.

1. Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.

2. Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 26. Soportes y báculos.

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

2. Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.

3. Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

Artículo 27. Luminarias.

1. El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) sea menor del 0% en zonas de interés natural y no supere el 5% en el resto. Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.

2. Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70°.

3. Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92-1992 «Guía para iluminación de áreas urbanas»:

Intervalos de limpieza [meses]	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

- (1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.
- (2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.
- (3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

Artículo 28. Lámparas.

1. El tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

CAPÍTULO 7

REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 29. Características generales.

1. Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras del servicio, debidamente aprobadas por el órgano competente de la Administración.

2. Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

Artículo 30. Disposición de las redes.

1. De manera general, salvo disposición en contra, el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

a) Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La longitud de la canalización será la más corta posible.
- La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo la acera, evitando los ángulos pronunciados.

- El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.

- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

b) Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio, a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 m en calzada y 80 cm. En aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

c) En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm, poniendo sobre esta una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido del trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa de 20 cm de espesor con tierras procedentes de la excavación, apisonada con medios manuales, cuidando que esté libre de piedras o cascotes. Sobre esta capa se instalará una bande de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad de antes de realizar la apertura.

d) Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas de la empresa suministradora y se ubicarán en todos los cambios de dirección. Las tapas serán de fundición.

CAPÍTULO 8

RESIDUOS URBANOS

Artículo 31. Residuos urbanos.

1. Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.

2. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado.

3. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

4. Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 1. Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos.

1. Programa mínimo. Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un Dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. Superficie útil de una dependencia. Es el área de suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 2,00 metros. La superficie útil mínima en cada una de las dependencias serán las siguientes:

I) Salón-comedor. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Núm. dormitorios	1	2	3	4
Sup. Mínima (m ²)	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

III) Salón-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de estudios o apartamentos de un dormitorio será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 20 m² Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m de diámetro.

IV) Dormitorio. En función del número de plazas los dormitorios tendrán las superficies mínimas siguientes, incluidas las superficie de los armarios:

Dormitorio doble	10,00 m ²
Dormitorio sencillo	7,00 m ²

En todos los alojamientos existirá, al menos, un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

V) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Núm. dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m ²)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

VI) Baño y aseo. La superficie mínima del baño y el aseo será de 4 y 2 m² respectivamente. Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

3. Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá entre pavimento y techo acabado será de 2,50 metros. Podrá ser de 2,20 m en vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Artículo 2. Condiciones higiénico sanitarias.

1. Condiciones de ventilación e iluminación. A efectos de determinación de las condiciones de iluminación y ventilación se designa como estancia cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

a) Como regla general, todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, la estancia principal habrá de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma.

No obstante, se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuya estancia principal abre hueco a patio) siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en el presente PGOU.

b) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. A estos efectos, la superficie de los huecos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la estancia, siendo las condiciones de diseño y distribución las que figuran en el presente PGOU Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta.

c) En función del tipo de patio, cuya definición se incluye en la presente normativa urbanística en las Normas Reguladoras de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

c.1) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

c.2) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c.3) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

c.4) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

d) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 2 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

e) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patio de luces. Se permitirá en estos casos elementos técnicos que aseguren las condiciones de ventilación e iluminación adecuadas.

2. Viviendas interiores en patios de parcelas: En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, si se cumple lo siguiente:

a) Que para la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se redacte un Estudio de Detalle, donde se establezcan de forma pormenorizada, las alineaciones exteriores e interiores de las distintas edificaciones, los accesos peatonales y/o rodados -en su caso-, debiendo justificarse suficientemente, la adecuación de las edificaciones que se proyectan, con el entorno y con las medianeras colindantes.

b) Que en la parcela o parcelas que se ordenen para su edificación, se pueda inscribir un patio de parcela con los siguientes condicionantes:

- Sus dimensiones mínimas deberán ser tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 1,5 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 10,00 m.

- La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de $\frac{1}{2}$ del diámetro antes citado, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en los apartados anteriores, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) La superficie mínima del espacio libre interior por planta será la resultante de multiplicar el número de viviendas que necesiten ventilar o iluminar el salón-comedor en cada planta a dicho espacio, por la superficie de 18 metros cuadrados.

e) La ocupación en planta, queda limitada a un fondo máximo edificable de 15 m a partir del patio.

f) En los patios de planta irregular, la distancia entre huecos que estén ubicados en distintos paramentos, que correspondan a viviendas diferentes, será como mínimo de 5 m.

3. Condiciones de Orientación: se intentará conseguir que las estancias estén lo mejor orientadas posible según su emplazamiento.

Artículo 3. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,90 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,50 m como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.

f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

2. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador, de acuerdo con la normativa vigente, en edificios con más de PB+2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 10 m o más. El número de elevadores será, al menos de uno cada 20 viviendas o fracción.

Artículo 4. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos precedentes, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto respecto a la iluminación y ventilación.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5. Definición.

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

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

Artículo 6. Condiciones relativas a los Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales:

- Se deberá prever un mínimo de 20 m² por plaza de aparcamiento, incluidas rampas de acceso, áreas de manobra, isletas y aceras.

- Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m, si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

- La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

- Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

- Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce.

- La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se

hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

- Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la Ley 1/99, de 31 de marzo, y el Decreto 72/92, de 5 de mayo.

C) Condiciones de ventilación:

- La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

- En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones:

- A distancia inferior a 5 m desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

- Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

- Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

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

4. Los accesos a la edificación se dispondrán de forma que no afecten negativamente a puntos de espacial concentración de peatones, tales como cruces de calzada. Tendrán una dimensión suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos en la circulación.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 7. Definición y Ámbito.

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 8. Seguridad y decoro público de los edificios.

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, definido en el

Título I de las presentes Normas Urbanísticas, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 9. Integración de los edificios en el paisaje urbano.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir en los planes de desarrollo o en la solicitud de licencia municipal estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión, en los que se analice sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

4. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas en los términos establecidos en las normas relativas al diseño de los edificios.

5. Cuando exista posibilidad de tendido de ropa al exterior deberá situarse algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

Artículo 10. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.

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

Artículo 11. Instalaciones en la vía pública.

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales uti-

lizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en el Decreto 72/92, de 5 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte o normativa que la sustituya.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

4. Quioscos. En aquellos espacios en que por su amplitud o situación puedan construirse este tipo de instalaciones respetando la normativa sobre accesibilidad, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.

b) Los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica.

Como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

c) Se prohíbe el empleo de quioscos prefabricados de aluminio o acero, así como el empleo de rótulos publicitarios luminosos sobre los mismos.

Artículo 12. Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. Materiales de fachada. Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. Modificación de la fachada. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 13. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 14. Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo.

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 15. Vuelos.

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro. Excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros).

2. La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,80 m retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas a vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

3. No obstante, en función del ancho de la calle, se determina las siguientes dimensiones para el vuelo de cualquier cuerpo saliente:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
8 a 12	0,60
Más de 12	0,80

Artículo 16. Cubiertas.

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en las edificaciones nuevas otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.

2. Será obligatoria la recogida de aguas pluviales mediante canalones o sumideros integrados en obra, evitando su vertido directo a vial público.

Artículo 17. Marquesinas.

1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será superior a los 3 m, debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

Artículo 18. Toldos.

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 19. Anuncios.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse composítivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de

licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 20. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial.
2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 21. Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc., que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.

3. Las salidas de humos y aire en fachada no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 22. Medidas de protección de jardines y arbolado.

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m de altura, con un mínimo de 50 cm.

3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en este.

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Artículo 23. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

1. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites establecidos en la Tabla núm. 3 del Decreto 326/2006, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, valorados por su nivel Continuo Equivalente Día (LA eq d) y Nivel Continuo Equivalente Noche (LA eq n).

2. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

3. Para la caracterización acústica de distintas zonas del suelo urbano consolidado, se utilizarán los límites sonoros de la Tabla núm. 3 citada, realizándose mediciones en las habitaciones más afectadas de las edificaciones, ubicando el micrófono en el centro de la ventana completamente abierta.

4. En el análisis de los problemas de ruido, incluidos tanto en los estudios de impacto ambiental como en los proyectos que deben ser sometidos a informe ambiental y calificación ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros establecidos en la Tabla núm. 3 correspondientes al área de sensibilidad acústica Tipo II, si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Estar habitados de forma permanente.
- b) Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población.
- c) Estar en suelo no urbanizable.
- d) Cumplir con la legalidad urbanística.

TABLA NÚM. 3: NIVELES DE LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES

USO GLOBAL	ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA	LÍMITES dBA	
		Día (7-23 h)	Noche (23-7 h)
RESIDENCIAL	Tipo I (Área de silencio)	55	40*
RESIDENCIAL	Tipo II (Área Levemente ruidosa)	55	45*
RESIDENCIAL/ COMERCIAL	Tipo III (Área Tolerablemente ruidosa)	65	55*
INDUSTRIAL	Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60*
INDUSTRIAL	Tipo V (Área Especialmente ruidosa)	75**	65***

* Si se trata de equipamiento de uso docente, cultural o sanitario, el valor máximo admisible es de 40 dBA en horario nocturno.

** Si el equipamiento es de uso recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 65 dBA en horario diurno.

*** Si el equipamiento es recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 55 dBA en horario nocturno.

ORDENANZA MUNICIPAL DE CAMINOS RURALES

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza regular la creación, delimitación, gestión y protección administrativa de los caminos rurales, definir el ejercicio de los usos compatibles con ellos, y los derechos y obligaciones de los usuarios, así como el de las potestades otorgadas al Ayuntamiento en este sentido por el Ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2. Definición.

1. A los efectos de esta ordenanza, se definen los caminos rurales como las vías de comunicación que cubran las necesidades de acceso generadas en las áreas rurales, bien dando servicio a núcleos de población o a los predios agrícolas o forestales, incluyendo en su concepto la plataforma, el material del firme, las cunetas, las obras de fábrica, los desmontes, los terraplenes y las obras e instalaciones auxiliares que como tal se cataloguen, (fuentes, abrevaderos, muros de piedra, descansaderos, etc. así como otros elementos de interés histórico y etnográfico; siempre que éstos no resulten de propiedad privada).

2. Se exceptúan de tal denominación y quedan fuera de la presente ordenanza:

- a) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con autovías, autopistas y carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial.
- b) Los caminos de titularidad de otras administraciones públicas.
- c) Los tramos de caminos cuyo itinerario coincida con las vías pecuarias deslindadas.

Los caminos cuyo trazado discorra aproximadamente a lo largo de Vías Pecuarias clasificadas pero no deslindadas tendrán la consideración de caminos de dominio público local y serán regulados por la presente ordenanza.

d) Los viales y otras vías que transcurran por el suelo clasificado como urbano por el PGOU.

Los caminos que transcurran a través del suelo urbanizable se regulan por esta ordenanza hasta tanto no hayan sido objeto de transformación por el instrumento de ejecución correspondiente, legalmente aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la ordenación de esta clase de suelo.

En todo caso, los instrumentos de desarrollo del PGOU velarán por que se garanticen las funciones propias y las características constructivas mínimas de los caminos rurales que pudieran verse incluidos en el párrafo anterior y sean afectados por el proceso de urbanización, debiendo garantizar el proyecto correspondiente la conexión pública al tramo de camino afectado que queda fuera de la zona urbana.

e) Los caminos de naturaleza privada.

f) Las servidumbres de paso reguladas por el Código Civil.

g) Los caminos incluidos dentro del dominio público forestal municipal se regirán por lo dispuesto en la legislación forestal.

Artículo 3. Naturaleza jurídica.

1. Los caminos rurales definidos por el artículo anterior cuyo itinerario discurre por el término municipal son bienes de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Son bienes patrimoniales los caminos rurales de titularidad municipal que no se adscriban al dominio público local o aquellos que habiendo sido catalogados en su momento, sean desafectados por el Ayuntamiento mediante el procedimiento correspondiente.

Artículo 4. Categorías de caminos rurales.

Se establece la siguiente clasificación de caminos rurales con carácter general:

a) Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

b) Caminos Secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

Artículo 5. Cambio de categoría de caminos rurales.

Para proceder al cambio de cualquiera de las categorías anteriores se exigirá la instrucción de un expediente de acuerdo con la legislación vigente y las especificaciones de esta ordenanza.

En todo caso, se dará audiencia a los afectados y, tras el trámite de información pública, será resuelto por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 6. Limitaciones y servidumbres de los caminos rurales.

A ambos lados del eje de los caminos rurales se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

a) Zona de dominio público:

a.1) caminos principales: 2 metros.

a.2) caminos secundarios: 1,5 metros.

b) Zona de protección:

b.1) caminos principales: 12 metros.

b.2) caminos secundarios: 10 metros.

c) Línea límite al cerramiento:

c.1) caminos principales: 7 metros.

c.2) caminos secundarios: 5 metros.

d) Línea límite de edificación:

d.1) caminos principales: 15 metros.

d.2) caminos secundarios: 15 metros.

TÍTULO I

UTILIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 7. Normas generales.

Los caminos rurales municipales son bienes adscritos al uso público y como tales deben ser utilizados conforme a criterios de buen uso entre los que se destacan la obligatoriedad de no abandonar su trazado para invadir propiedades colindantes, cerrar las cancelas que puedan existir para control del ganado, respetar la fauna, la flora y las propiedades colindantes, evitar la contaminación acústica, no arrojar escombros o residuos, no encender fuego ni arrojar colillas encendidas, así como evitar cualquier conducta contraria al ordenamiento jurídico vigente.

A estos efectos, los servicios de inspección y vigilancia municipales velarán por el cumplimiento de estas normas y los contenidos de la presente Ordenanza. Dada la naturaleza y extensión de los bienes afectados, que imposibilitan una vigilancia exhaustiva, los ciudadanos están obligados a colaborar con las autoridades locales en la prevención y corrección de conductas y acciones no autorizadas, todo ello en aras a la conservación y buen uso de este singular patrimonio municipal.

Artículo 8. Ocupación temporal.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal mediante concesión administrativa, siempre que tales ocupaciones no dificulten apreciablemente el tránsito de vehículos y personas, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Dichas concesiones sólo se concederán por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, y en todo caso, no tendrán una duración superior a los diez años, sin perjuicio de ulterior renovación.

2. El procedimiento para tramitar las concesiones será el establecido para la utilización del dominio público por la legislación de bienes de las entidades locales.

3. La señalización pertinente de la ocupación deberá hacer referencia clara y explícita al carácter público del camino afectado y a las normas de buen uso por parte de los usuarios de la ocupación y en su caso del camino. En particular, cuando se trate de instalación de cancelas para control ganadero o cinegético, será obligatorio aludir al cierre de la cancela cada vez que se utilice por los usuarios.

Artículo 9. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con los caminos rurales los siguientes:

1. Los usos tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza de ocupación, puedan realizarse en armonía con los caminos rurales y no contravengan la legislación en la materia que en cada caso corresponda.

2. Los usos para senderismo, rutas a caballo, paseo y otros de naturaleza recreativa, que deberán respetar las normas del Código de Circulación y la presente Ordenanza.

3. Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de vehículos y personas.

4. Los eventos organizados y pruebas deportivas requerirán además de la autorización municipal, la expresa del organismo competente en cada caso, y darán lugar a la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público.

Artículo 10. Procedimiento de autorización.

1. Las personas interesadas en la utilización de un camino rural para uso compatible que conlleve una alteración de las características físicas del mismo deberán solicitar autorización del Ayuntamiento.

2. A la solicitud se acompañará una memoria donde se recoja la definición y características de las actuaciones a desarrollar. El Ayuntamiento, previo el estudio de la solicitud y la memoria, podrá introducir las modificaciones necesarias de la actuación solicitada dando traslado de las mismas al interesado que podrá formular alegaciones en el plazo de quince días.

3. La resolución recogerá las características y condiciones exactas del ejercicio de las actuaciones a realizar. El plazo máximo para resolver este procedimiento será de tres meses, transcurridos los cuales, si no se ha dictado resolución, ésta se entenderá desestimada.

Artículo 11. Tránsito por los caminos rurales.

1. El tránsito de personas, vehículos o semovientes por los caminos rurales se ajustará a las normas del Código de Circulación.

En todo caso la velocidad máxima autorizada no excederá de los 30 kilómetros por hora.

2. Los propietarios de las fincas colindantes deberán custodiar sus animales para que éstos no interfieran la libre y adecuada circulación por los caminos rurales habilitados para el tránsito rodado, en prevención de accidentes. Los dueños de los animales serán responsables de las obstrucciones, daños o accidentes producidos por éstos siempre que se acredite el cumplimiento de las mínimas normas de precaución por parte de los usuarios del camino.

Artículo 12. Limitaciones de uso.

1. Por razones de conservación y gestión de los recursos naturales así como por razones de seguridad de personas y bienes, el Ayuntamiento podrá condicionar y/o prohibir el tránsito de ciclomotores, vehículos a motor, animales y personas por los caminos rurales, cualquiera que sea su categoría. Dichas condiciones y/o prohibiciones podrán ser establecidas de oficio o a instancia de parte, y las medidas adoptadas serán razonadas y acordes con la actividad objeto de la protección o de la gestión de que se trate.

2. Cuando las medidas supongan la prohibición de circular con vehículos por caminos habilitados para ello según su categoría o por personas y animales en cualquier clase de caminos, en todo caso tendrán carácter temporal no superior a un mes salvo prórroga expresa por parte del Ayuntamiento, generando la correspondiente Tasa por uso privativo del dominio público si se trata de expedientes promovidos a instancia de parte y debidamente tramitados conforme a la legislación vigente.

3. Tales limitaciones y/o prohibiciones quedarán debidamente anunciadas sobre el terreno y sus contenidos se ajustarán a lo acordado por el Ayuntamiento, quien debe dar la conformidad sobre dicha señalización.

Artículo 13. Tránsito de perros.

Con carácter general los perros que transiten por los caminos rurales municipales no podrán ir sueltos salvo por los tramos donde existan alambradas o cerramientos por ambas márgenes del camino, siendo sus dueños los responsables del cumplimiento de esta medida.

Artículo 14. Emisión de ruidos .

Al tránsito de toda clase de ciclomotores y vehículos a motor por los caminos rurales municipales le será de aplicación el Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en particular el contenido del artículo 26 y Anexo II, Tablas 1 y 2.

Artículo 15. Vigilancia.

Los agentes de la autoridad, en el ejercicio de sus funciones de vigilancia e inspección, podrán circular con vehículos adscritos a tales servicios por toda clase de caminos rurales cuyas características constructivas lo permitan independien-

temente de su categoría o de las limitaciones de uso que en cada caso puedan establecerse con carácter general.

TÍTULO II

DE LAS OBRAS CONTIGUAS A LOS CAMINOS

Artículo 16. Ámbito.

A los efectos de la presente ordenanza se consideran obras contiguas a los caminos aquellas actuaciones sometidas al régimen de licencia urbanística, además de las obras e infraestructuras de competencia municipal que presenten colindancia con los mismos y puedan además afectar a sus características constructivas o a su estabilidad.

Artículo 17. Plantaciones de árboles y arbustos.

1. Las distancias mínimas de plantación de árboles y arbustos en las propiedades particulares colindantes con caminos públicos serán con carácter general de tres metros a los bordes exteriores del mismo según la definición del artículo 2 de la presente ordenanza.

2. Con fines protectores u ornamentales podrán plantarse árboles o arbustos en los desmontes, terraplenes y márgenes de los caminos rurales municipales cualquiera que sea la distancia a los terrenos particulares colindantes. En caso de distancias menores de tres metros se dará audiencia a los afectados antes de la resolución correspondiente. En todo caso, el propietario de las plantaciones deberá velar porque las ramas o las raíces no invadan o estorben el libre tránsito por los caminos afectados, solicitando las oportunas autorizaciones de corta o poda ante el organismo competente.

Artículo 18. Prevención de incendios.

1. A los efectos de la Ley 5/1999, de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, los propietarios, arrendatarios, aparceros o titulares de cualquier otro derecho de uso sobre las fincas, serán responsables de la ejecución de las medidas preventivas que correspondan en su colindancia con los caminos rurales.

2. En particular y sin perjuicio de lo anterior, están obligados al mantenimiento de los márgenes de los caminos que colinden con su propiedad libres de vegetación herbácea y arbustiva en épocas de Peligro (salvo ejemplares de especies protegidas, sometidos al régimen de autorización por la Junta de Andalucía), en defecto de área o faja cortafuegos por el interior de su propiedad en cuyo caso bastará con la interrupción de la continuidad del combustible de dichos márgenes en los extremos de la colindancia, con anchura doble a la altura de la vegetación herbácea o de matorral dominantes.

3. Asimismo el establecimiento de estas medidas preventivas no será de aplicación a los tramos donde existan cerramientos de mampostería en suficiente estado de conservación.

Artículo 19. Desagüe de aguas corrientes.

Los dueños, arrendatarios o aparceros de fincas por donde discurran aguas procedentes de los caminos no podrán impedir el libre curso de ellas. Tampoco podrán ejecutar obras que desvíen el curso normal de las aguas con el fin de dirigir las hacia el camino.

Igualmente estarán obligados a soportar los desagües procedentes de los pasos de agua del camino, en cuyo diseño los proyectos de obras tendrán inexcusablemente en cuenta la minimización de los posibles daños en las fincas receptoras de dichas aguas y en caso necesario el reparto equitativo de las cargas entre todos los afectados en función de la longitud de su colindancia con el camino.

Asimismo estarán obligados a conservar limpios los desagües de las aguas corrientes que procedan de aquellos, y a la limpieza de las cunetas, si existen, en toda la longitud del

frente de su propiedad, a fin de procurar que las aguas discurren libremente.

Artículo 20. Intersección o entronque de caminos.

En ningún caso podrán abrirse ramales privados desde caminos públicos sin la preceptiva licencia de obras, la cual deberá contemplar necesariamente las medidas que eviten los aportes incontrolados de agua y arrastres al camino procedentes del ramal que se construya o consecuencia del mismo.

Artículo 21. Cerramientos.

1. Los cerramientos de parcelas o fincas colindantes con caminos rurales municipales que se construyan a partir de la aprobación definitiva de la presente ordenanza deberán respetar las alineaciones previstas en el artículo 6.

2. Los titulares de cerramientos existentes con anterioridad a dicha aprobación que no se adapten a lo establecido en el párrafo anterior dispondrán de un período transitorio de cinco años para modificarlos en cumplimiento del presente artículo.

3. En cualquier caso, los cerramientos deberán guardar con el límite exterior de los caminos la anchura suficiente para permitir el tránsito de maquinaria agrícola, para lo cual el Ayuntamiento podrá obligar al retranqueo de los mismos hasta un metro desde dicho límite.

Artículo 22. Obras e infraestructuras municipales.

Los proyectos de obras e infraestructuras de competencia municipal deberán garantizar la continuidad, funciones y características constructivas de los caminos rurales municipales afectados.

TÍTULO III

DE LA CREACIÓN, DETERMINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CAMINOS RURALES

CAPÍTULO 1

APERTURA, MEJORA Y CONSERVACIÓN DE CAMINOS

Artículo 23. Naturaleza de la actuación.

1. El Ayuntamiento no podrá ser promotor de la apertura, modificación, reparación, mejora o cambio de categoría de caminos de naturaleza privada.

2. Los caminos de nueva apertura que promueva el Ayuntamiento, tendrán la consideración de caminos rurales de dominio público municipal.

Se exceptúan de esta categoría los caminos forestales o agrícolas que afecten a bienes rústicos municipales de naturaleza patrimonial o del dominio público forestal.

Artículo 24. Aportaciones municipales en caminos privados.

1. Las solicitudes de subvenciones o ayudas que el Ayuntamiento reciba de los particulares que actúen como promotores de la construcción, conservación o reparación de caminos se tramitarán de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Salvo los casos en que los caminos afecten a bienes rústicos municipales, el Ayuntamiento no podrá participar económicamente de otra forma diferente a la regulada por este artículo en la conservación y mejora de caminos privados.

Artículo 25. Conservación y mantenimiento de los caminos públicos

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los titulares de las parcelas colindantes o cuyo acceso transcurra por un camino público, la aportación de fondos para acometer trabajos de acondicionamiento y reparación del mismo. Dichas aportacio-

nes serán establecidas, liquidadas y recaudadas con arreglo a lo previsto para las contribuciones especiales por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Los límites de tales aportaciones privadas se establecen en función de la inclusión de los caminos afectados en la catalogación municipal, y quedan establecidos en los porcentajes siguientes:

- a) Caminos principales: máximo 50%.
- b) Caminos secundarios: máximo 70%.

CAPÍTULO II

POTESTADES ADMINISTRATIVAS SOBRE LOS CAMINOS RURALES

Artículo 26. Potestades administrativas.

1. Corresponde al Ayuntamiento respecto de los caminos rurales, en los términos establecidos por la legislación vigente, el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) De investigación y catalogación.
- b) De deslinde y amojonamiento.
- c) De recuperación de oficio.
- d) De desafectación.
- e) De modificación de su trazado.
- f) Cualesquiera otras potestades relacionadas con estos bienes reconocidas por la legislación vigente en cualquier materia relacionada con los mismos.

2. La competencia para dictar los actos de iniciación, tramitación e impulso de estas potestades corresponde al Alcalde, siendo los actos resolutorios competencia del Ayuntamiento en Pleno.

3. Las potestades enumeradas se ejercerán de conformidad con la regulación que de las mismas efectúe la legislación vigente en cada momento, regulándose las particularidades de su ejercicio en los artículos siguientes.

CAPÍTULO III

POTESTAD DE INVESTIGACIÓN Y CATALOGACIÓN

Artículo 27. Ejercicio y efectos.

Siempre que se constate la existencia de caminos rurales cuya titularidad no conste o se desprenda de los títulos de dominio la posible existencia de derechos públicos, el Ayuntamiento investigará de oficio o a instancia de parte las circunstancias físicas y jurídicas del mismo por medio del correspondiente expediente de investigación.

La resolución que determine la titularidad pública del camino supondrá la inclusión del mismo en el Catálogo establecido al efecto y determinará su afectación al dominio público municipal.

Artículo 28. Catálogo Municipal de Caminos Rurales.

1. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales es el registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán los caminos del dominio público municipal, comprendidos en cualquiera de las categorías establecidas por el artículo 4 de esta ordenanza.

2. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales se gestionará con independencia del Inventario Municipal de Bienes, sin perjuicio de la inclusión en este último de los caminos rurales en el Inventario de Bienes Inmuebles.

3. El Catálogo Municipal de Caminos Rurales tendrá el carácter de instrumento auxiliar del inventario de bienes, derechos y acciones del Ayuntamiento. Cada camino rural quedará inscrito en el Catálogo por medio de una ficha en la que deberán constar, al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre del camino.
- b) Partidos rurales afectados.

- c) Identificación catastral.
- d) Información catastral: Polígonos y parcelas por los que transcurre.
- e) Afección a otros bienes de dominio público estatal, autonómico o local, así como a montes Catalogados de Utilidad Pública, Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección.
- f) Caminos públicos con los que intersecta.
- g) Categoría en que se incluye.
- h) Longitud total.
- i) Anchura de la plataforma de los diferentes tramos.
- j) Tipo de pavimento.
- k) Obras complementarias: cunetas, pasos de agua, puentes, muros y otras análogas.
- l) Elementos auxiliares: fuentes, pilares, abrevaderos, descansaderos y otros elementos de uso o servicio público local.
- m) Información registral, si existe.
- n) Servidumbres, ocupaciones, gravámenes u otros derechos reales conocidos con indicación de los datos básicos de los expedientes correspondientes.
- ñ) Toda otra información relevante para su posterior deslinde, amojonamiento o gestión futuros, y cuantos antecedentes y documentación al respecto puedan recabarse.

5. A esta ficha deberá acompañarse plano y ortofoto a escala 1:10.000.

6. La información contenida en el catálogo deberá ampliarse, una vez deslindados y amojonados los caminos, con las fechas de aprobación de los respectivos expedientes, así como los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del camino mismo y de los referidos actos administrativos.

7. Cualquier modificación que sea necesario efectuar en el catálogo se realizará por el procedimiento previsto para las modificaciones del Inventario de Bienes de las Entidades Locales.

CAPÍTULO IV

POTESTADES DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Artículo 29. Particularidades del deslinde de caminos rurales.

1. El acta del apeo del deslinde deberá ser redactada por un facultativo competente en materia de mediciones rústicas, siendo refrendada por el Secretario del Ayuntamiento, y el plano del mismo se levantará con técnicas topográficas que permitan su correcto y preciso replanteo en cualquier momento. En cualquier caso se procederá a la señalización provisional del deslinde sobre el terreno.

2. Durante el desarrollo de las operaciones materiales, el técnico facultativo a cargo de las mismas podrá, en beneficio del interés público y para la mejor defensa del dominio público municipal, acordar con los colindantes pequeñas modificaciones de trazado y/o linderos para el mejor cumplimiento de los fines inherentes a los caminos rurales municipales, y siempre que no se perjudique la transitabilidad por ellos.

Dichos acuerdos habrán de figurar explícitamente recogidos en las actas correspondientes.

Artículo 30. Amojonamiento o señalización.

El amojonamiento consiste en la delimitación sobre el terreno, con elementos perdurables, del camino rural con estricta sujeción al expediente de deslinde.

Cuando el Ayuntamiento lo juzgue conveniente, el amojonamiento podrá reducirse a una somera señalización siempre que aclare con precisión los límites del camino.

Artículo 31. Alegaciones al amojonamiento.

Durante la fase de alegaciones no se tomarán en consideración otras que las que afecten a la mera ejecución material de la operación de amojonamiento o señalización, sin que en

modo alguno quepa admitir las referentes a cuestiones propias del deslinde.

CAPÍTULO V

MUTACIONES DEMANIALES Y MODIFICACIONES DE TRAZADO

Artículo 32. Mutaciones demaniales.

Los caminos municipales deslindados por cuyo trazado haya de discurrir una carretera, vía férrea, vía pecuaria deslindada o cualquier otra infraestructura del dominio público cuyo titular sea otra Administración, perderán su condición de caminos rurales municipales, y deberán ser desafectados.

Artículo 33. Modificaciones de trazado y de anchura.

1. El Ayuntamiento podrá proponer de oficio la modificación del trazado o de la anchura de un camino, para lo que se precisará la audiencia y conformidad de los afectados. Si ésta no se consigue se archivará el expediente sin más trámite, salvo lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Los particulares interesados en la modificación del trazado de un camino colindante o que discurra a través de su propiedad, deberán solicitarlo al Ayuntamiento mediante la presentación de una Memoria justificativa que acredite la conveniencia para el interés público de la modificación propuesta.

A la propuesta se acompañará documentación gráfica consistente en plano catastral y trazado actual y reformado a escala 1:10.000, en los que se describa con suficiente claridad lo solicitado. Asimismo, se deberá formular el compromiso de ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para su adscripción al dominio público en sustitución del trazado primitivo, y con superficie que en ningún caso será inferior a la afectada por el camino primitivo.

Si la propuesta se presenta en forma y se acredita la salvaguarda del interés público y el previo acondicionamiento del nuevo trazado en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, éste incoará el oportuno expediente para la desafectación de los terrenos comprendidos en el trazado originario, de acuerdo con lo previsto por la legislación de Bienes de las Entidades Locales. Una vez desafectados, se procederá a su permuta con los terrenos comprometidos por el solicitante, de acuerdo con lo establecido por dicha legislación.

3. En ambos supuestos se someterá el expediente a información pública durante el plazo de un mes. Para la ampliación de la anchura de un camino promovido a instancia de parte, los propietarios afectados, además de aportar documentalmente los terrenos precisos para ello para su incorporación al dominio público, deberán proceder al acondicionamiento del mismo en las condiciones que el Ayuntamiento señale.

Artículo 34. Medidas provisionales

1. A fin de resolver o prevenir los problemas del tránsito que puedan originarse a causa de la tramitación de los expedientes de modificación de trazado el Ayuntamiento podrá:

a) Suspender el tránsito por el tramo afectado por la modificación siempre que se haya habilitado el trazado alternativo.

b) En caso de expediente tramitado a instancia de parte, desviarlo por el trazado alternativo propuesto por el particular, sin que ello genere ninguna obligación municipal ni de los usuarios para con él, salvo las normas generales de buen uso.

En los expedientes tramitados de oficio será necesario recabar la autorización expresa de los propietarios afectados por la solución provisional que se adopte.

2. La duración de esta situación provisional no podrá exceder de un año.

TÍTULO IV

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 35. Disposiciones generales.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza respecto de los caminos rurales municipales darán lugar a responsabilidad administrativa.

Artículo 36. Responsabilidad.

Serán responsables las personas que aun a título de simple inobservancia causen daños en los caminos rurales municipales, los ocupen sin título habilitante o lo utilicen contrariando su destino normal.

Artículo 37. Reposición de daños.

Sin perjuicio de las sanciones penales y/o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado y restituir el terreno usurpado, restaurando el camino rural al estado previo al hecho de cometer la agresión.

Artículo 38. Tipificación de infracciones.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las alteraciones de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites del camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante edificación o ejecución de cualquier clase de obra permanente en los caminos rurales municipales.

c) La ocupación no autorizada mediante instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de obra no permanente que impida totalmente el libre tránsito por los mismos de personas, vehículos, ganado, etc.

2. Son infracciones graves:

a) La ocupación no autorizada mediante roturación o plantación que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La ocupación no autorizada mediante obras o instalaciones de naturaleza provisional en los caminos rurales municipales sin impedir totalmente el libre tránsito por el mismo.

c) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia por los Servicios Municipales competentes.

d) Haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

3. Son infracciones leves:

a) La realización de vertidos o el abandono de desechos o residuos que se realicen en cualquier camino rural municipal.

b) La corta o tala no autorizada de cualquier tipo de árboles en los caminos rurales municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos sectoriales.

c) Las acciones u omisiones no contempladas en los epígrafes anteriores que causen daño o menoscabo en los caminos rurales dificultando o impidiendo el tránsito y demás usos en los mismos.

d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones administrativas.

e) El incumplimiento total o parcial de los preceptos de la presente ordenanza no contemplados en los dos apartados anteriores.

Artículo 39. Sanciones.

Las infracciones tipificadas en el artículo 46 serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracción leve: Multa de 60,10 a 3.005,06 euros.

b) Infracción grave: Multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.

c) Infracción muy grave: Multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

Las sanciones se impondrán atendiendo a la buena o mala fe del infractor, a la reincidencia, al beneficio que la infracción le haya reportado y al daño causado al camino rural.

Artículo 40. Competencia sancionadora.

La competencia para la imposición de las sanciones corresponde al Alcalde-Presidente, así como la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la resolución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda des concentrarse en los concejales que se estimaren pertinentes.

Artículo 41. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

3. El plazo de prescripción comienza a contarse desde el día siguiente a aquel en que la infracción se hubiere cometido o desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 42. Responsabilidad penal.

1. Cuando los hechos puedan constituir delito o falta el Ayuntamiento podrá ejercitar las acciones penales oportunas o poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

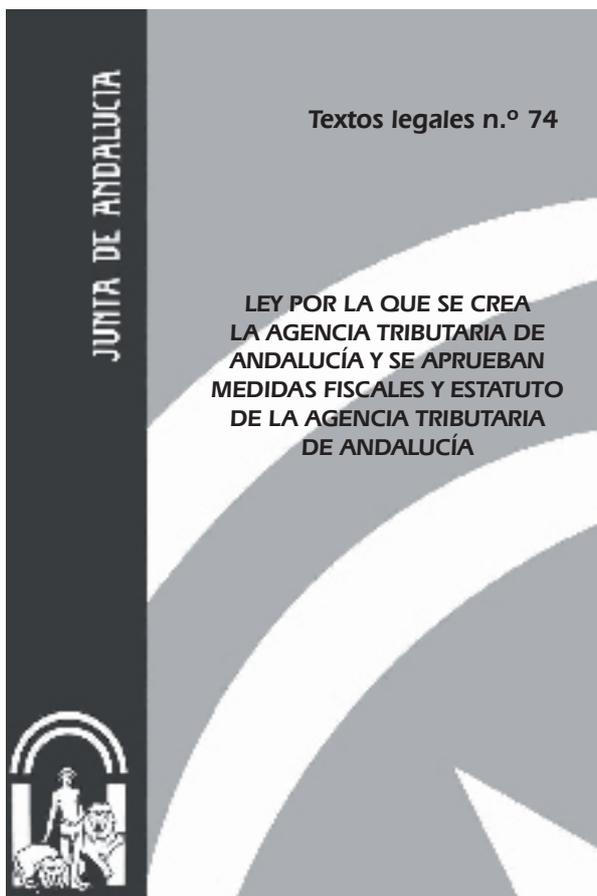
2. La incoación del procedimiento dejará en suspenso la tramitación del procedimiento sancionador hasta que la mencionada jurisdicción se haya pronunciado. No obstante, podrán adoptarse las medidas urgentes que aseguren la conservación del camino rural y el restablecimiento de su estado anterior.

Málaga, 12 de enero de 2012.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 74

Título: Ley por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban Medidas Fiscales y Estatuto de la Agencia Tributaria de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,47 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 75

Título: Decreto-Ley por el que se adoptan medidas urgentes de carácter administrativo



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63