



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 30 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas (Málaga) (Continuación).

170

Número formado por tres fascículos

Miércoles, 4 de abril de 2012

Año XXXIV

Número 66 (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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 30 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de diciembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arenas (Málaga)

TITULO VIII

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 249. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por ser aptos para ser urbanizados y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, incluyendo, para el Suelo Urbanizable Ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

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

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos. A estos efectos, deberán solicitar 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.

h) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia con las condiciones fijadas en el presente PGOU y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

i) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en el presente PGOU.

3. Con carácter general los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado 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.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 250. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El presente Plan General delimita un sector de suelo urbanizable no sectorizado, URNS-1 constituido por los terrenos que aparecen grafiados en los planos de Ordenación con dicha categoría por considerarlos aptos para ser urbanizados si bien su sectorización se difiere a un momento posterior.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a:

a) Formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b) Promover la transformación urbanística de los terrenos instando la innovación del presente PGOU mediante la tramitación de un Plan de Sectorización.

Artículo 251. Régimen Jurídico del Subsuelo.

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

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales

Artículo 252. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable:

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	APROV MEDIO
AR-4	UR-1	0,550
	UR-2	0,550
AR-5	UR-3	0,487
	SG-AL-1	
	SGCV-1	

Artículo 253. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará en Suelo Urbanizable Sectorizado 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, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 254. 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. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 255. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan 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 256. 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 la LOUA y al reglamento que la desarrolle.

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

Artículo 257. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado. Condiciones para su sectorización.

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, justificándose la imposibilidad de ejecución de los restantes sectores.

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.

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.

3. Serán usos incompatibles en estos suelos el industrial en segunda y tercera categoría siendo preferente el uso residencial.

Artículo 258. 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 259. 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, con respeto a 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 (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable.

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

Artículo 260. 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 14 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:

a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.

b) Edificabilidad en m^2t/m^2s y superficie construida máxima en m^2t .

c) Tipología edificatoria.

d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

3. Los Estudios de Detalle a los que se refiere este artículo sólo podrán desarrollarse una vez que el suelo adquiera la clasificación de urbano y para áreas de ámbito reducido, no siendo de aplicación, por tanto, en suelos urbanizables ni en el ámbito de sectores completos con carácter genérico.

CAPÍTULO 3.

Normas particulares para el suelo urbanizable

Artículo 261. Ordenanzas de aplicación.

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

2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.

3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación.

4. Se podrán implantar en dichos sectores usos de talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean marcados en este PGOU como compatibles con el uso residencial y se respeten las limitaciones establecidas en el Título III de la presente normativa urbanística.

Artículo 262. 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:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO DE ARENAS

UR-1 Acceso oeste núcleo Arenas.

UR-2 Alto del Lugar.

UR-3 Río Seco.

En el Título X se insertan 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, 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.

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.

TÍTULO IX

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

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

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural, 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.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente.

Estas facultades incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su na-

turalidad que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas en la LOUA.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

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, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 264. Categorías y delimitación.

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

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección 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:

- Vereda de Málaga, de 20 metros de ancho, clasificada por Resolución de 21 de febrero de 2000, de la Secretaría General Técnica.

- Vereda de La Carrera de 20 metros de ancho deslindada parcialmente por Resolución de 28 de diciembre de 2007, de la Secretaría General Técnica, en el tramo desde su inicio hasta su intersección con la vía pecuaria núm. 3 Colada de Canillas de Albaida.

- Colada de Canillas de Albaidas de 12 metros de ancho deslindada parcialmente por Resolución de 4 de mayo de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales en el tramo que va desde su inicio hasta encontrarse con la vía pecuaria núm. 1 Vereda de los Eriales.

a.2) Protegido por la Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP- PH):

Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz así como su entorno de protección.

En el término municipal de Arenas se encuadra en esta categoría el Castillo de Benthomiz así como los terrenos situados en un perímetro de 200 m al rededor de la misma que se delimitan como su entorno de protección de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Una vez declarado su entorno de protección por la Consejería competente en materia de patrimonio se entenderá que el mismo sustituirá al recogido en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

a.3) Protegido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por los que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos no urbanos existentes en el término municipal, clasificándose como suelo no urbanizable de especial protección la zona que comprende el cauce de los arroyos, entendiéndose éste como el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período de retorno de 10 años más 5 metros a cada margen de dicha delimitación.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda al deslinde del dominio público hidráulico de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial:

b.1) Suelo No Urbanizable De Especial Protección 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:

- HP-1: Urdiales
- HP-2: Cerro Veas
- HP-3: Cerro de La Dehesa
- HP-4: Cerro Juan Martín
- HP-5: Cerro Alto
- HP-6: Cerro Navas
- HP-7: Cerro La Tinajuela
- HP-8: El Castillo

b.2) Suelo No Urbanizable De Especial Protección 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:

- DV-1: La Mojonera
- DV-2: La Carriona
- DV-3: Umbria del Castillo
- DV-4: Umbria del Barranco
- DV-5: Los Morales
- DV-6: Pacheco

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 grafiados en los planos de ordenación situados en la margen izquierda del Río Vélez que el POTAX incluye en las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

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

e) Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD): lo constituyen los terrenos que dan soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho. En Arenas está constituido por el asentamiento de población consolidado

situado en el límite oeste del término municipal denominado Los Vados.

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio.

Artículo 265. Condiciones de planeamiento.

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

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

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

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

g) 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.

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

Artículo 266. Parcelación y segregaciones.

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

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

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

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

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

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

a) Común: 30.000 m.

b) Intensivo: 2.500 m.

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 267. 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 268. Usos dominantes y complementarios.

En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el forestal siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola 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. sección 1ª suelo no urbanizable natural o rural

Artículo 269. Usos compatibles.

En el Suelo No Urbanizable natural o rural se consideran los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios así como otros usos semejantes que por sus características deban o procedan implantarse en esta clase de suelo.

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

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

c) Uso extractivo.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos.

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

f) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de vivienda en la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas legales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente y que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

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

h) Uso turístico.

Artículo 270. Usos Incompatibles.

En el Suelo No Urbanizable natural o rural, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consi-

guiente prohibidos, todos los no recogidos dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

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

Sección 2.ª Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Artículo 271. Usos dominantes, complementarios y compatibles.

1. En el Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado se consideran los siguientes usos dominantes:

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

b) Uso de vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero y uso de vivienda en la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas legales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente y que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

2. Usos compatibles y complementarios:

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

a) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

b) Uso de establecimiento comercial individual y de equipamiento privado.

c) Uso turístico excepto el uso de camping y grandes establecimientos hoteleros.

Artículo 272. Usos incompatibles.

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

a) La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las relacionadas con las actividades agrarias o similares.

c) El uso extractivo.

d) Eliminación y tratamiento de residuos urbanos.

e) Industria no vinculada al destino de la finca.

f) Chatarrería.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras.

Sección 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 273. Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP).

1. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo 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 previstos y compatibles los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

a) usos tradicionales de carácter agrícola.

b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales.

c) conservación de las masas vegetales autóctonas.

d) comunicaciones rurales.

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. La Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y su desarrollo reglamentario serán de aplicación en los suelos por los que discurren las Vías Pecuarias Vereda de Málaga, y Vereda de La Carrera y la Colada de Canillas de Albaidas que atraviesan el término municipal de Arenas según se grafía en los planos de Ordenación.

Artículo 274. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH).

1. Los suelos clasificados como SNUP-PH gozarán de un grado de protección integral, tanto arquitectónico como arqueológico según se establece en la legislación de Patrimonio Histórico. Toda actuación realizada en estos espacios deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Toda actuación realizada en el entorno del citado BIC deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3. Las normas que regulan esta categoría de suelo serán las contenidas en el Título II.

Artículo 275. 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 276. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Riesgo de Inundación. (SNUP-RIx).

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

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

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

2. Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

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

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

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

Artículo 278. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable Protegido por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía-Divisorias Visuales. (SNUP-DV).

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

CAPÍTULO 3

Condiciones generales en el Suelo No Urbanizable

Artículo 279. 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 siempre que sean adecuados y proporcionados al uso a que se vinculan:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

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

- a) Casetas móviles.
- b) Pequeñas construcciones fijas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante. (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).
- c) Casetas para aperos.
- d) Almacenes de maquinaria agrícola.
- e) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos.
- g) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.
- h) Establos 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, 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 legales 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 en el supuesto previsto en el apartado B.b), del correspondiente Proyecto de Actuación. Asimismo, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado C).a) siguiente respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

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

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

En ningún caso tendrán esta consideración los usos residenciales.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

Con carácter general:

- a) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotacio-

nes o equipamientos para las que la legislación sectorial no establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

- b) Usos industriales.
- c) Usos terciarios a excepción de la gran superficie minorista.
- d) Usos turísticos.
- e) Otros análogos.
- f) Con carácter específico:
 - g) Edificaciones para instalaciones industriales.
 - h) Construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
 - i) Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.
 - j) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
 - k) Invernaderos comerciales.
 - l) Edificaciones para Almacenaje de Productos no Primarios.
 - m) Residencias de Animales.
 - n) Almazaras.
 - o) Construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.
 - p) Instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
 - q) Instalaciones deportivas.
 - r) Albergues, instalaciones vinculadas a la acampada e instalaciones permanentes y no permanentes de restauración
 - s) Instalaciones hoteleras.
 - t) Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
 - u) Grandes instalaciones recreativas.
 - v) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 280. 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 281. Condiciones del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo en terrenos adscritos a la clase de suelo no urbanizable se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, condicionará la autorización de usos.

2. El uso del subsuelo deberá estar justificado en el proyecto técnico correspondiente, debiendo acreditarse por requerimientos funcionales de la edificación que se pretende implantar.

Artículo 282. Concepto de nuevo asentamiento.

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitiva-

mente 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 283. 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 solicitasen:

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 la 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 propie-

dad 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.

Artículo 284. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación.

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

2. Los parámetros están en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m) D= DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE (m)		
	TIPO DE SUELO		
	SUELO NO URBANIZABLE NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN		SUELO de especial PROTECCIÓN
CARÁCTER NATURAL O RURAL	HÁBITAT RURAL DISEMINADO		
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	10.000 D - 30	La existente D - 20	25.000 D - 30
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)	(1)
Viviendas vinculadas a la actividad agrícola, forestal o ganadera	30.000 D - 30	La existente-	30.000 D - 30

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

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

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

5. La altura máxima edificable 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.

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

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

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

7. 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.

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

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

10. 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.

11. 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 285. Condiciones generales de edificación para la explotación minera.

1. Con carácter previo al aprovechamiento de los recursos deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, autorización de explotación. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

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

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

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

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

- Título de propiedad o autorización de ésta.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.
- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.
- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar.

Artículo 286. 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. 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.

7. No se considerarán Actuaciones de Interés Público las actividades previstas en este artículo para las que la legisla-

ción sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

Artículo 287. Condiciones generales de edificación 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 el Plan Provincial de Residuos y en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía.

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.

4. La autorización de las instalaciones de gestión de residuos se otorgará por el Ayuntamiento cuando la titularidad de las mismas sea privada y por la Consejería de Medio Ambiente cuando la titularidad sea pública o mixta. En ningún caso, podrán autorizarse instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos, sin que de manera previa se cumpla el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental.

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

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

- a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.
- b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.
- c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.
- d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

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

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

Artículo 288. 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.

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) Estudio Ambiental correspondiente, según 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 289. Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio. Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

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

a) Casetas móviles para almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m² como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².

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

c) 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:

c.1) Parcela mínima: 4.000 m².

c.2) Superficie construida máxima 20 m².

c.3) Altura total máxima de 4 m.

c.4) Separación a linderos: 4 m.

c.5) Condiciones constructivas:

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

c.5.2) 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.

d) El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 150 m² construidos, tales como almacenes de maquinaria o productos agrarios, cuadras, establos, etc., que por

sus dimensiones no estén sometidos a tramitación ambiental, con las limitaciones referidas anteriormente cumplirán con las siguientes condiciones:

d.1) La parcela mínima será de 10.000 m² en suelo no urbanizable natural o rural y de 25.000 m² en suelo no urbanizable de especial protección con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

d.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación si bien las cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias se separarán 250 m de cualquier otra edificación existente en la finca.

d.3) La separación mínima a los linderos de la finca será de 10 m.

d.4) La ocupación de la edificación será como máximo del 0,5 % de la superficie de la parcela.

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

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

e) Invernaderos o instalaciones de protección de cultivos: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

e.1) Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

e.2) Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

e.3) La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

e.4) Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

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

f.1) Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

f.2) Separación a linderos: 5 m.

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

f.4) 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.

f.5) Se procurará minimizar el impacto visual, con materiales acordes a las construcciones tradicionales.

f.6) Se recomienda realizar una adecuación paisajística que incluya la plantación perimetral con especies vegetales perennes de porte arbóreo.

3. A la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse:

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

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

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

- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, cuando se trate de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 150 m² construidos.

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 290. 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 10% 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 291. 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 el 10% de la superficie de la parcela.

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

Artículo 292. Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, 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 10%.

5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 293. 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 anterior-

mente citados, deberán guardar las siguientes distancias mínimas, salvo que la legislación específica establezca otra mayor, con respecto a:

a) Construcciones en las que se produzca presencia habitual de personas y que no están relacionadas con las actividades ganaderas.

- Núcleo urbano 2 km.

- Otras construcciones 0,5 km.

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

Se establece una distancia mínima de 1,5 km.

Artículo 294. 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 295. 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 necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación con carácter previo a la solicitud de licencia de obras en el que se justifique 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 inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

A estos efectos, para entender justificada la necesidad de implantación de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc.), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola

o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos.

3. Las condiciones particulares de edificación, son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 15 m de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo de 150 m² construidos.

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 296. 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, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente PGOU, cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.

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

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normativa.

2. Usos.

Se podrán autorizar Actuaciones de Interés Público en rehabilitación de edificios existentes con sistemas constructivos tradicionales. Estos edificios deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables que garanticen el valor del edificio como tradicional del entorno rural.

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.

Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de una edificación con uso de vivienda, el cambio de uso a vivienda o se pretenda implantar una actuación de interés público, será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

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

En los casos de autorizaciones de actuaciones de interés público en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, cuando la parcela sea superior a 2,5 ha, la edificación

tradicional podrá ampliarse en edificio de nueva planta hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que la ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural en el que se ubica.

Artículo 297. Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

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

Artículo 298. 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 10%.

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 299. 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 10%.

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 300. 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 301. 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 302. 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 303. 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. 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 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 305. 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 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 306. 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.

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

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 307. 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 308. 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 alinearán 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.

Sección 2.ª Condiciones Particulares de Edificación en Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Artículo 309. Condiciones Particulares de Edificación para edificaciones, construcciones o instalaciones en ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

1. Las condiciones de edificación serán las establecidas para cada construcción o edificación concreta en el suelo no urbanizable, debiendo tener características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno rural.

2. En todo caso, las edificaciones, construcciones o instalaciones no podrán generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza rural de estos asentamientos.

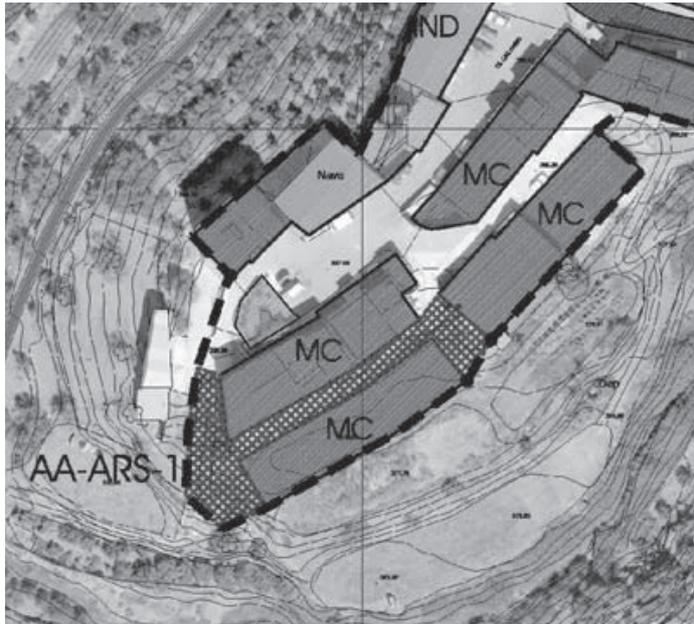
3. Serán de aplicación, asimismo, las disposiciones que sobre la materia se establecen en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y que se recogen en el Capítulo II del Título II de la presente normativa urbanística.

TÍTULO X

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

FICHAS URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA **AA-ARS-1**
CALVARIO



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO 490,00
USO PORMENORIZADO VIARIO
ÁMBITO BENEFICIADO -

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art.143 LOUA		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

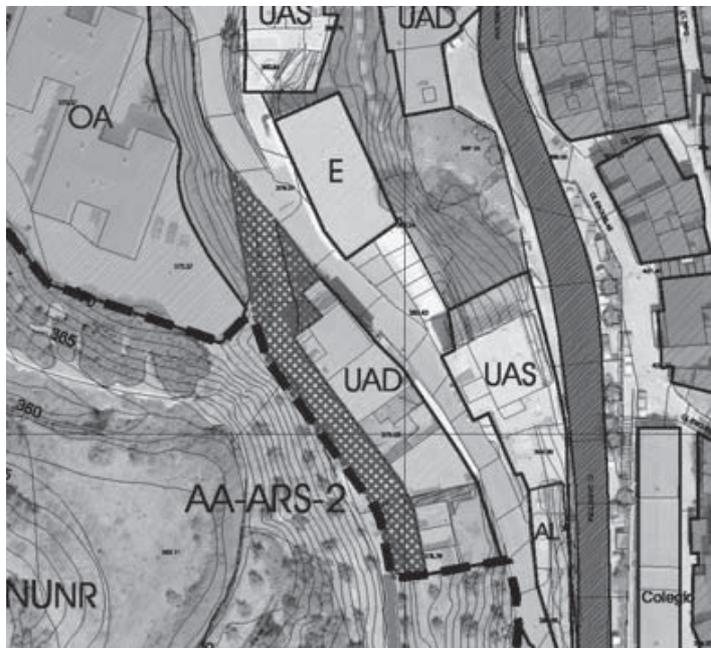
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación consiste en completar la urbanización hacia el Río Seco en el entorno de la Calle Calvario. Este vial tiene abastecimiento y saneamiento pero está sin pavimentar. Se recomienda mantener la plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA **AA-ARS-2**
AVENIDA ANDALUCÍA



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO 520,00
USO PORMENORIZADO VIARIO
ÁMBITO BENEFICIADO -

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art.143 LOUA		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación consiste en la mejora de la urbanización del vial que da acceso a la fachada trasera de una manzana de viviendas unifamiliares entre medianeras ubicada en la Avda. de Andalucía.
 Se recomienda urbanizar vial con una plataforma de pavimento contínuo sin resaltes ni segregación de usos de sección no inferior a 6 metros.

MEDIDAS CORRECTORA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno.
 Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

FICHAS URBANÍSTICAS

ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA **AA-DAI-1**
FUENTE PERDIDA



TIPO DE ACTUACIÓN ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA
SUPERFICIE ESPACIO PÚBLICO 705,80
USO PORMENORIZADO VIARIO
ÁMBITO BENEFICIADO -

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	-	PLAZOS	
OBTENCIÓN DEL SUELO	Art.143 LOUA		
URBANIZACIÓN	Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	2 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta actuación consiste en la mejora de la urbanización de este vial del núcleo urbano de Daimalos. Así, se deberá mejorar la urbanización del tramo de la Calle Fuente Perdida con un ancho mínimo de 5 metros, así como dejar una conexión en sentido norte sur tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación completa, con una sección mínima de 4 metros.
 Se recomienda mantener la urbanización con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Los movimientos de tierra serán los estrictamente necesarios, adecuándose a la topografía del terreno. Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			UE-1
NÚCLEO ARENAS	ENTORNO AYUNTAMIENTO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN</p> <p>Área de ámbito reducido ubicada en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. Se delimita el ámbito para completar la trama urbana entre dos áreas edificadas en el margen sur de la Carretera MA-4111 en el acceso al núcleo de Arenas.</p> <p>La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Conectar la Calle Nueva que baja desde la carretera por el oeste del Ayuntamiento con la Carretera MA-4111 a la altura del Mirador de Los Arcos, con un ancho mínimo de 5 metros. Este vial funcionará de mirador hacia el sur, dejando un paseo peatonal y alineando las edificaciones hacia el vial inferior. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. 2. Respetar las conexiones peatonales propuestas, comunicando la unidad norte-sur desde la Carretera hasta la Avda. de Andalucía, así como el acondicionamiento de éstas zonas inedificables con vegetación autóctona. 3. Urbanizar el camino que parte de la Avda. de Andalucía y que da acceso a la parte suroeste del ámbito, procurando acceder a los aparcamientos desde este vial. 4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología tradicional, adaptándose a la topografía y con volúmenes de tamaño pequeño. 5. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas. <p>Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.</p>			
<p>MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</p> <p>Adecuación de la edificación al entorno.</p> <p>Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...</p> <p>Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.</p> <p>Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.</p>			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **UE-2**
NÚCLEO ARENAS **ENTORNO IGLESIA SANTA CATALINA**



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 2.933,75
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		30% edif. Res.		572,08 m²t	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,65	1.906,94	1.906,94	1.716,24	190,69	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
50,00	15	0,650	1.906,94	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	343,25 m²	343,25 m²
EQUIPAMIENTOS	228,83 m²	228,83 m²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	572,08 m²	572,08 m²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	10,00 pl.	10,00 pl.

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO INIC.	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	EJECUCIÓN	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-2****NÚCLEO ARENAS****ENTORNO IGLESIA SANTA CATALINA****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Área que carece de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y constituye un vacío del núcleo tradicional de Arenas, que aunque no es relevante por su reducida superficie se considera que debe tener un tratamiento riguroso por la posición estratégica que ocupa en el entorno de la Iglesia de Santa Catalina.

Se delimita esta unidad de ejecución para ordenar y urbanizar este ámbito. El presente P.G.O.U considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Especial que respetará los objetivos siguientes:

1. Conectar la Calle Morena con la Calle Tiesto, con una calle peatonal respetando la trama urbana morisca característica del núcleo de Arenas, con un trazado irregular dejando algún ensanche que funcione como plaza pública. Esta calle también conectará con la Calle Evaristo Guerra, dividiendo la unidad y mejorando la comunicación desde la zona este del núcleo al centro.
2. La propuesta deberá respetar el entorno de la Iglesia, ampliando la Plaza Valle en el extremo norte de la Calle Morena, que sirva de mirador hacia el este. Esta superficie podrá ser la cubierta de los equipamientos de la unidad de ejecución, que deberán destinarse a aparcamientos públicos.
3. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional, escalonándose en la Calle Pintor Evaristo Guerra.

El instrumento de desarrollo deberá prever las cesiones establecidas en la ficha urbanística, que corresponden con el estándar mínimo del artículo 17 de la L.O.U.A.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas
Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-3

NÚCLEO ARENAS

LA LOMILLA-CALLE TIESTO



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
4.346,85

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	30% edif. Res.	847,64 m ²
---	----------------	-----------------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,65	2.825,45	2.825,45	2.542,91	282,55	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² /m ² s -	Sup.edif.total - m ² -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
50,00	22	0,650	2.825,45	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	508,58 m ²	508,58 m ²
EQUIPAMIENTOS	339,05 m ²	339,05 m ²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	847,64 m ²	847,64 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	15,00 pl.	15,00 pl.

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO INIC.	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-3****NÚCLEO ARENAS****LA LOMILLA-CALLE TIESTO**

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Área que carece de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y constituye un vacío del núcleo tradicional de Arenas, que aunque no es relevante por su reducida superficie se considera que debe tener un tratamiento riguroso por la posición estratégica que ocupa en el núcleo histórico de Arenas y como área de oportunidad para mejorar los márgenes de un arroyo.

Se delimita esta unidad de ejecución para ordenar y urbanizar este ámbito. El presente P.G.O.U. considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Especial que respetará los objetivos siguientes:

1. Conectar la Calle Golea con la Calle Tiesto, en sentido norte-sur, en el extremo oeste de la unidad.
2. Completar la urbanización de la Calle La Lomilla, en el extremo este del sector.
3. Urbanizar los bordes del Arroyo con un tratamiento adecuado para prevenir las avenidas e inundaciones.
4. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito. Se reservará como Área Libre la zona grafiada con riesgo de inundación por comprender el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.
5. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.

Se necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico. El instrumento de desarrollo deberá prever las cesiones establecidas en la ficha urbanística, que corresponden con el estándar mínimo del artículo 17 de la L.O.U.A.

El instrumento de desarrollo deberá prever las cesiones establecidas en la ficha urbanística, que corresponden con el estándar mínimo del artículo 17 de la L.O.U.A.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-4
NÚCLEO ARENAS	ALTO DEL LUGAR I



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 3.388,40
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	30% edif. Res.	609,91 m ² t
----------------------------------	----------------	-------------------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60	2.033,04	2.033,04	1.829,74	203,30	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m ² t/m ² s -	Sup.edif.total - m ² t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
45,00	15	0,600	2.033,04	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	785,00 m ²	365,95 m ²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m ²	243,96 m ²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	785,00 m ²	609,91 m ²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	11,00 pl.	11,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.127,40 m ²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	UAD	

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-4****NÚCLEO ARENAS****ALTO DEL LUGAR I****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Unidad de ejecución delimitada para completar la urbanización existente.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Completar la urbanización del camino de la Carrera en su acceso al núcleo por el norte para la construcción de vivienda protegida en el oeste del ámbito. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos. Este vial es una vía pecuaria. Se deberá tramitar la desafectación del tramo incluido en el ámbito de actuación.
2. Ceder la superficie grafiada como AL como conexión peatonal en sentido este-oeste desde el barrio Alto del Lugar hacia el nuevo sector de suelo urbanizable UR-1, quedando un mirador hacia el oeste. También se deberá respetar el AL grafiada en los planos de ordenación en el margen del arroyo. Ambas zonas verdes deberán ser acondicionadas con vegetación autóctona.
3. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

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

Es recomendable la realización de un estudio geotécnico.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno
Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-5

NÚCLEO ARENAS

ALTO DEL LUGAR II



UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Área de reforma interior

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE -m²suelo-
3.844,70

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	30% edif. Res.	652,05 m²t
----------------------------------	----------------	------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,60	2.306,82	2.306,82	2.076,14	230,68	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
45,00	17	0,600	2.306,82	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	420,00 m²	415,23 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²	276,82 m²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	420,00 m²	692,05 m²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	12,00 pl.	12,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.515,20 m²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	UAD	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-5****NÚCLEO ARENAS****ALTO DEL LUGAR II**

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Unidad de ejecución delimitada para completar la urbanización existente.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Completar la urbanización del barrio Alto del Lugar. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
2. Realizar una conexión peatonal norte-sur hasta el núcleo tradicional de Arenas preservando la vaguada de la edificación.
3. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.
4. Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que sobrevuela el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión).

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos. Solamente se deberá respetar la comunicación peatonal marcada en sentido norte sur.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.

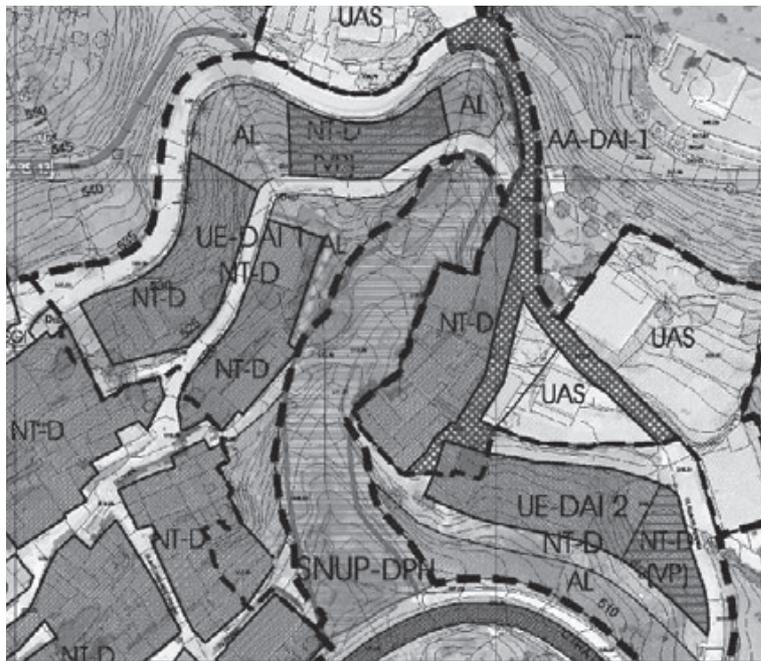
Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE-DAI 1
NÚCLEO DAIMALOS	FUENTE PERDIDA



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 4.480,60
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	30% edif. Res.	615,55 m²t
---	----------------	------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,55	2.464,33	2.464,33	2.217,90	246,43	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
40,00	18	0,550	2.464,33	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA PGOU

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	1.093,60 m²	448,06 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²	291,24 m²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	1.093,60 m²	739,30 m²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	13,00 pl.	13,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.617,00 m²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-D	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UE-DAI 1	
NÚCLEO DAIMALOS		FUENTE PERDIDA	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Área de Reforma Interior que completa la trama urbana del núcleo de Daimalos entre las dos áreas del asentamiento que se encuentran divididas por un arroyo. La urbanización existente precisa de renovación y mejora.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Conectar las dos partes del núcleo urbano con dos viales paralelos a las curvas de nivel, el primero, desde el depósito existente hasta la Fuente Perdida, y el segundo desde la Calle Coral hacia el este a una cota inferior.
2. Urbanizar los bordes del Arroyo con un tratamiento adecuado para prevenir las avenidas e inundaciones.
3. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito.
4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT-D, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
5. Reservar la zona verde al sur de la unidad, colindante con la carretera, de un ancho mínimo de 8 metros. Los proyectos de urbanización, al desarrollar el ajardinamiento de las mismas, preverán los espacios suficientes para el emplazamiento de cunetas y arceles.
6. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
7. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras, si es necesario levantar pantallas acústicas por ser colindante con la carretera.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **UE-DAI-2**
NÚCLEO DAIMALOS **CAMINO DE DAIMALOS A SAYALONGA**



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Área de reforma interior
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 2.445,00
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA	30% edif. Res.	403,40 m²t
---	----------------	------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	A.Objetivo -uu.a.-	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,55	1.344,75	1.344,75	1.210,28	134,48	0,00
DENSIDAD MAX. viv/Ha	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -	Coef. Tipol.	Coef. Uso
40,00	10	0,550	1.344,75	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	PGOU	Art.17 LOUA (Estándar mínimo)
AREAS LIBRES	581,80 m²	244,50 m²
EQUIPAMIENTOS	0,00 m²	158,93 m²
TOTAL SUPERFICIE DOTACIONES (AL + E)	581,80 m²	403,43 m²
Nº MÍN. DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	7,00 pl.	7,00 pl.
VIARIO Y APARCAMIENTOS	1.006,80 m²	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	
Aquellos especificados en la ordenanza de edificación	NT-D	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-DAI-2****NÚCLEO DAIMALOS****CAMINO DE DAIMALOS A SAYALONGA**

dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Área de ámbito reducido ubicada en conexión con la malla urbana, donde las operaciones de consolidación de la urbanización existente se limitan al establecimiento del vial secundario. Ubicada entre la parte este del núcleo de Daimalos y la carretera que une este núcleo con Corumbela.

La ordenación detallada grafiada es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al Art. 15 de la LOUA la ordenación propuesta respetando los siguientes objetivos:

1. Urbanizar dos viales en sentido este oeste, conectando la Calle Fuente Perdida con las edificaciones existentes al oeste del ámbito. El primero, ubicado paralelo a la Carretera y a una cota inferior será de ancho mínimo 5 metros, y el segundo, deberá respetar el trazado Camino antiguo de Daimalos a Sayalonga (elemento nº XXXVI del Patrimonio Etnológico) y podrá tener una sección menor siempre que se resuelvan los accesos tanto peatonales como rodados a las edificaciones del área.
2. Urbanizar los bordes del Arroyo con un tratamiento adecuado para prevenir las avenidas e inundaciones.
3. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano con la tipología NT-D, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
4. Reservar la zona verde al sur de la unidad, colindante con la carretera, de un ancho mínimo de 8 metros. Los proyectos de urbanización, al desarrollar el ajardinamiento de las mismas, preverán los espacios suficientes para el emplazamiento de cunetas y arceños. Se necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico.
5. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
6. Establecer la distribución de viviendas y edificabilidades por parcelas.

Se exige a este ámbito de las cesiones correspondientes de Equipamientos por el exceso de cesiones de áreas libres que se considera más coherente con la localización del ámbito y la ordenación indicativa propuesta.

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.

Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras, si es necesario levantar pantallas acústicas por ser colindante con la carretera.

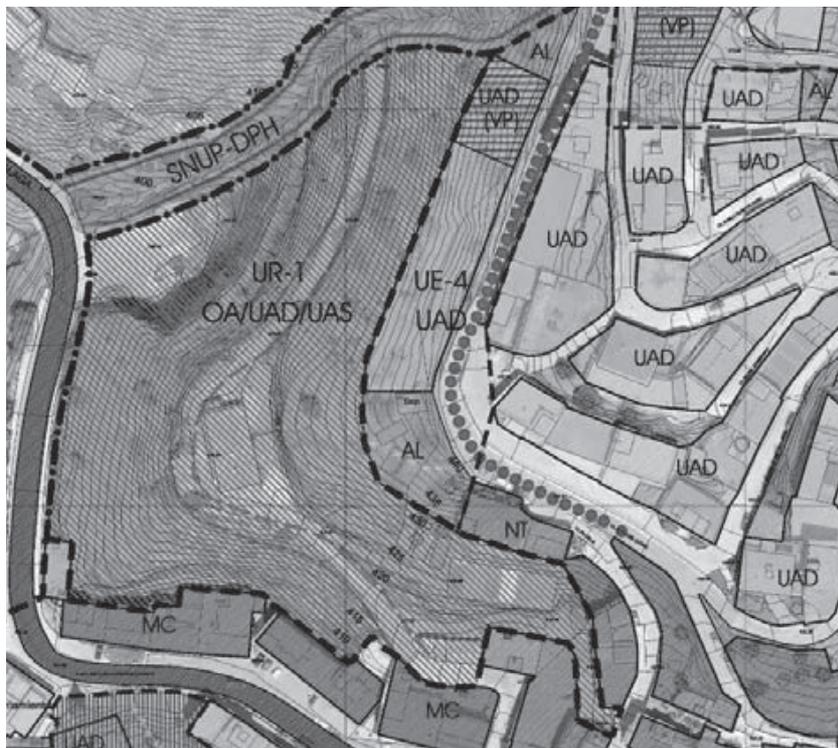
Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **UR-1**
ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 11.126,85
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-4

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,55		6.119,77	5.507,79	611,98	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	6.119,77	30% edif. Res.		1.835,93 m²t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
40,00	45	0,55	6.119,77

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	1.112,69 m²	723,25 m²	1.835,93 m²	OA/UAD/UAS
55	1.112,69 m²	2.253,19 m²	3.365,87 m²	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			31	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			UR-1
ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS			
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector de suelo urbanizable sectorizado delimitado al norte por la delimitación cautelar del Dominio Público Hidráulico de un Arroyo Sin Nombre, al sur por el núcleo urbano, al este por la zona Alto del Lugar y al oeste por la Carretera de Arenas a Vélez-Málaga. el Plan Parcial que desarrolle este sector deberá cumplir los siguientes objetivos:

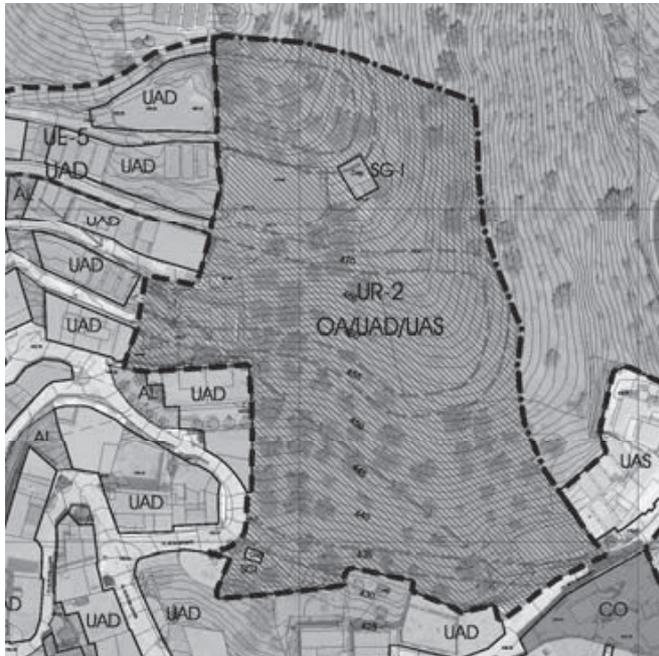
1. Adaptar las edificaciones a la pendiente respetando la implantación natural en el terreno, debido a la complicada topografía del ámbito.
2. Aunque el trazado no es vinculante, se deberá respetar la conexión grafiada con un ancho mínimo de 6 metros entre la Calle Farola y el ámbito de Suelo Urbanizable no Sectorizado colindante en el extremo norte, así como conexiones peatonales en sentido este-oeste, al menos la que continúe con la grafiada desde la Calle Alto del Lugar. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
3. Entre la alineación de la edificación y la carretera se deberá prever un área libre con inclusión de cuneta o arcén o como acerado y aparcamiento con canalización del drenaje correspondiente.
4. Prever un tratamiento adecuado del límite norte del sector para prevenir las avenidas e inundaciones del pequeño arroyo.

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

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Estabilización de taludes y refuerzo del terreno. Adecuación de la edificación al entorno.
 Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas. Líneas eléctricas soterradas.
 Anclaje de rocas y estructuras ancladas. Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros...
 Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras.
 Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.
 Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.
 Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **UR-2**
ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 14.188,45
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-4

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,55		7.803,65	7.023,28	780,36	0,00
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	7.803,65	30% edif. Res.		2.341,09 m²t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
40,00	57	0,55	7.803,65

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	
30	1.418,85 m²	922,25 m²	2.341,09 m²	OA/UAD/UAS
55	1.418,85 m²	2.873,16 m²	4.292,01 m²	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			39	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial (1)	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

(1) El planeamiento de desarrollo debe ser informado por la Consejería de Salud, al estar ubicado esta área dentro de la zona de protección del cementerio existente, por aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**UR-2****ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial completando la trama del barrio Alto del Lugar, con lo que aunque el trazado del viario grafiado no es vinculante, el Plan Parcial que desarrolle este sector deberá cumplir los siguientes objetivos:

1. Completar las calles del barrio Alto del Lugar, sin formar fondos de saco, así que si las pendientes no permiten que estos viales sean rodados, podrán tener tramos peatonales pero con un ancho en todo su recorrido no inferior a 6 metros.
2. Conexión entre la Calle Blas Infante grafiada en el plano de ordenación y la Calle Descansadero.
3. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito.
4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
5. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
6. Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que atraviesa el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión).

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

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Estabilización de taludes y refuerzo del terreno. Adecuación de la edificación al entorno.

Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas.

Líneas eléctricas soterradas.

Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-3

ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS



UNIDAD DE PLANEAMIENTO Sector
OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Privada
SUPERFICIE -m²suelo- 34.105,70
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREA DE REPARTO AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A. Medio AR -uu.a./m²suelo-		A. Medio Ámbito - uu.a. -	A. Subjetivo - uu.a.-	10% Ayto. - uu.a. -	Excesos A. Obj.- uu.a. -
0,487		16.615,44	18.417,08	2.046,34	3.847,98
Coef. Tipol.	Coef. Uso	A.Objetivo -uu.a.-	EDIF. MÍNIMA PARA VIV. PROTEGIDA		
1,00	1,00	20.463,42	30% edif. Res.		6.139,03 m²t

DENSIDAD DE VIVIENDAS Viv./Ha.	Nº MÁX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD - m²t/m²s -	Sup.edif.total - m²t -
35,00	119	0,60	20.463,42

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)				ORDENAZAS DE EDIFICACIÓN
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL	OA/UAD/UAS
30	3.683,42 m²	2.455,61 m²	6.139,03 m²	
55	3.683,42 m²	7.571,47 m²	11.254,88 m²	
Nº MÍN.PLAZAS APARC. PÚBLICO			102	

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-3

ACCESO OESTE NÚCLEO ARENAS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso residencial al sur del núcleo de Arenas, al otro margen del Río Seco. La ordenación grafiada es orientativa, aunque serán vinculantes los siguientes objetivos para el Plan Parcial que desarrolle el sector:

1. Realizar un trazado de viales continuo, sin formar fondos de saco, así que si las pendientes no permiten que estos viales sean rodados, podrán tener tramos peatonales pero con un ancho en todo su recorrido no inferior a 6 metros.
2. Solucionar los problemas de acceso al sector, con una conexión por encima del cauce del Río Seco (SG-CV1 adscrito al sector). Este acceso desde la Carretera MA-4109 mantendrá una visibilidad mínima de 60 m. o podrá desarrollarse mediante una rotonda que canalice los movimientos con la necesaria seguridad.
3. Acondicionamiento de las zonas inedificables con vegetación autóctona y paseos peatonales que comuniquen norte-sur las calles del ámbito.
4. Integrar las edificaciones nuevas en el núcleo urbano, adaptándose a la topografía y con volúmenes y parcelaciones de tamaño similar a las del núcleo tradicional.
5. Ubicación de las cesiones de equipamientos en la zona más próxima al núcleo urbano.
6. Obtención del SG-AL1 al norte del sector, parque en el entorno del Río Seco, mejorando la calidad ambiental de la zona.
7. Se recomienda urbanizar las calles con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.
8. Establecer la línea límite de edificación que establece la normativa sectorial respecto a la línea eléctrica que atraviesa el ámbito. (R.D. 223/2008 Reglamento Líneas Eléctricas de Alta Tensión).

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

MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Adecuación de la edificación al entorno. Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan. Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas.

Líneas eléctricas soterradas.

Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno
 Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros... Se deberán evitar las intrusiones visuales que degraden el paisaje actual.

Sembrar cubiertas vegetales en laderas y construir barreras protectoras, si es necesario levantar pantallas acústicas por ser colindante con la carretera.

Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

ÁREAS LIBRES	SG AL-1	7.053,80 m ²	
INFRAESTRUCTURAS	SG CV-1	844,75 m ²	

FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	URNS-1
	ARENAS NOROESTE



SUPERFICIE m²s
49.296,60

USO INCOMPATIBLE
Industrial

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN
Se especifican en la Normativa Urbanística

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
<p>Áreas libres: se dispondrán respetando la vegetación existente y en zonas que sea necesario preservar de la edificación.</p> <p>Equipamientos: se localizarán en las zonas que presenten mayor accesibilidad para el conjunto de la población del núcleo.</p> <p>Infraestructuras: se diseñarán completando las existentes en el núcleo de población y asegurando la correcta conexión entre todas las zonas del núcleo urbano.</p>

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
<p>Ámbito de suelo urbanizable en continuidad con los crecimientos propuestos en el núcleo de Arenas por la parte norte, en el otro margen del arroyo sin nombre. El Plan de Sectorización se realizará en función de las necesidades de suelo en base a la colmatación o desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables previstos en el presente Plan.</p> <p>El Plan garantiza la adecuada conexión de este suelo de reserva, con la trama urbana existente y su crecimiento más inmediato, siendo vinculante la conexión (no el trazado grafiado de forma esquemática) entre la Carretera MA-4111 hasta la zona Alto del Lugar, así como la conexión intermedia de comunicación con el sector UR-1 y la Calle Farola en el núcleo urbano consolidado de Arenas.</p> <p>Entre las edificaciones y la carretera se deberá prever un área libre con inclusión de cuneta o arcén o como acerado y aparcamiento con canalización del drenaje correspondiente. Se deberá realizar un tratamiento adecuado del límite sur del ámbito para prevenir las avenidas e inundaciones del pequeño arroyo. Será incompatible en este ámbito el uso industrial en 2ª y 3ª categoría.</p>

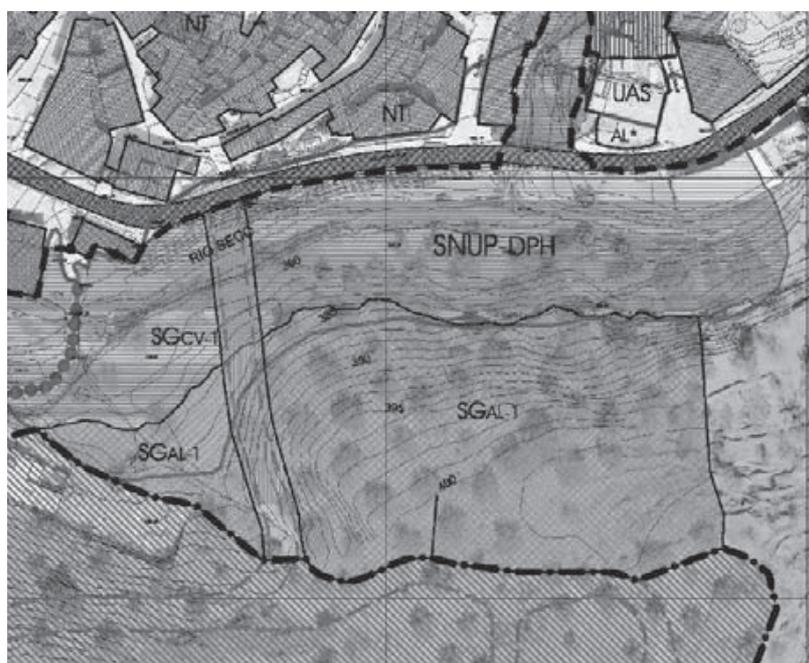
MEDIDAS CORRECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
<p>Adecuación de la edificación al entorno.</p> <p>Líneas eléctricas soterradas.</p> <p>Anclaje de rocas y estructuras ancladas, estabilización de taludes y refuerzo del terreno.</p> <p>Corrección de elementos resistentes mediante mallas, anclajes, muros.</p> <p>En áreas de ladera, se construirán canales o muros de desviación para encauzar el flujo alrededor de construcciones y viviendas y conducirlo hacia el cauce de ríos o quebradas, evitando alterar el talud del río o de la quebrada que recibe los caudales de su predio.</p> <p>Instalar tuberías flexibles para evitar escapes de gas o de aguas, que ayudarán a reducir el impacto de los</p>

deslizamientos. Las condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, etc) se deberán integrar en el medio que se desarrollan.
 Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Además, deberán informar las medidas correctoras que se proyecten para desarrollar el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES **SG AL-1**
RIO SECO



SUPERFICIE 7.053,80
OBTENCIÓN DEL SUELO Compensación
INICIATIVA PRIVADA
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USOS ÁREA LIBRE
ÁREA DE REPARTO AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Sup.edif.total - m ² t -	Defectos A. Obj.- uu.a. -
7.053,80	0,4872	3.436,43	0,00	-3.436,43

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Parque periurbano en el entorno del Río Seco para conectar el núcleo existente con los futuros desarrollos y potenciar la calidad ambiental del Río, actualmente en estado de abandono.

En la ejecución del sistema general deberán adoptarse cuantas medidas correctoras sean necesarias para eliminar los posibles problemas derivados del riesgo de inundación delimitado en la documentación gráfica por comprender los terrenos cubiertos por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

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

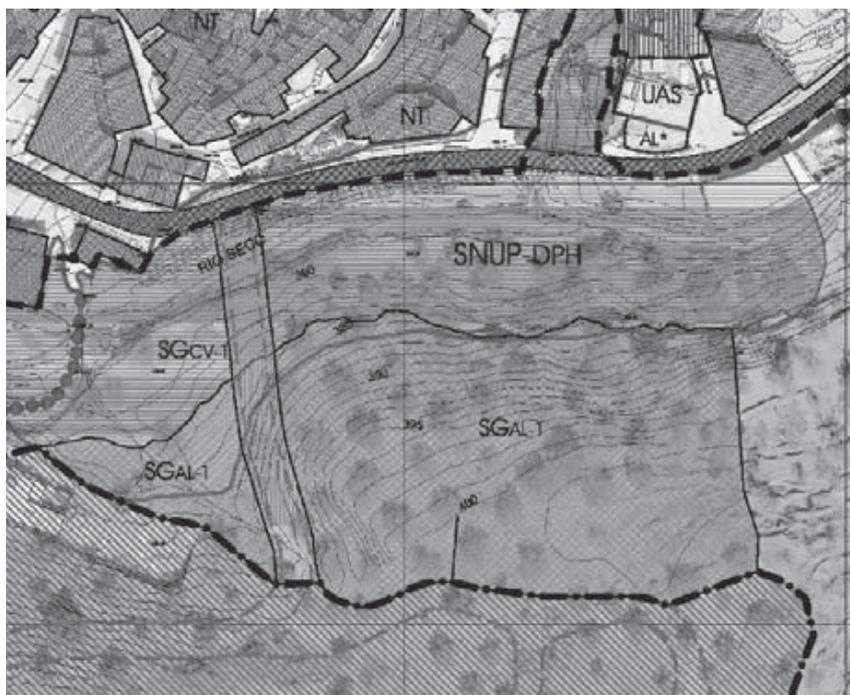
Para la ejecución del SGAL-1 Río Seco, se respetará el esquema de las bandas de vegetación ribereña

existente, seleccionando la especie más adecuada para cada lugar en función de la distancia al eje del cauce.

SISTEMAS GENERALES

SG CV-1

RIO SECO



SUPERFICIE

844,75

OBTENCIÓN DEL SUELO

Compensación

INICIATIVA

PRIVADA

EJECUCIÓN DEL SG

Proyecto de obra ordinario

USOS

VIARIO

ÁREA DE REPARTO

AR-5

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES

SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Sup.edif.total - m ² t -	Defectos A. Obj.- uu.a. -
844,75	0,4872	411,54	0,00	-411,54

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtención del suelo y urbanización del vial propuesto que sirve de conexión al sector UR-3.
 Por estar afectado el ámbito por un cauce, para el desarrollo del área se solicitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua relativo al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección.
 El proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta lo establecido en los Arts. 53 a 56 de la Ley 8/2001 de Carreteras.

FICHAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

SGE-C

CEMENTERIO



SUPERFICIE 9.760,00 m ²
OBTENCIÓN DEL SUELO Expropiación
INICIATIVA PÚBLICA
EJECUCIÓN DEL SG Proyecto de obra ordinario
USOS CEMENTERIO
ÁREA DE REPARTO -

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
SUPERFICIE m ² s	A. Medio AR -uu.a./m ² suelo-	A. Medio Ámbito - uu.a. -	Sup.edif.total - m ² -	Defectos A. Obj.- uu.a. -
9.760,00				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Reserva de terreno para la ubicación del nuevo cementerio entre los núcleos de Arenas y Daimalos y a una distancia no inferior de 500 m. de los usos residenciales.

RÉGIMEN TRANSITORIO

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

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del PGOU referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU.

2. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales.

b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente PGOU prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años.

c) Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el PGOU, sea disconforme con la establecida por ésta.

d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.

Concretamente, se considera totalmente incompatible con la nueva ordenación la Antena de Telefonía Móvil ubicada en la Avenida de Andalucía y grafiada en los planos de la ordenación completa del núcleo.

En estas instalaciones, construcciones y edificaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente PGOU.

3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el PGOU y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

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

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

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

5. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 3.b), permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

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

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este PGOU se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Fuera de Ordenación.

1. Se consideran en situación asimilada al Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las siguientes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

2. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido cuando las mismas sean totalmente incompatibles

con la nueva ordenación en los términos previstos en la Disposición Transitoria Primera y siempre que el uso sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud.

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 solicitud de licencia, cuando las edificaciones sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación y su uso sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud.

Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales.

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

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

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.

2. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

- Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, creación de los usos, así como restauración de los terrenos.

- Acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

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 la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

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

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

Artículo 4. El Proyecto de Urbanización. Definición y documentación.

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

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

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

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

Memoria.

Documentación Gráfica.

Pliego de Condiciones.

Presupuestos.

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

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

a) Topografía y replanteo.

b) Estudio de tráfico.

c) Trazado de los viales.

d) Estudio geotécnico.

- e) Estudio de firmes y pavimentos.
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución.
- g) Eliminación de aguas residuales.
- h) Eliminación de aguas pluviales.
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos.
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico.
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
 - p) Estudio de Seguridad y Salud.
 - q) Plan de Control de calidad.
 - r) Plazo y programación temporal de las Obras.
 - s) Clasificación de Contratistas.
- B) La Documentación Gráfica deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:
 - a) Situación y emplazamiento.
 - b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m, a escala 1/200.
 - c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.
 - d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
 - e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.
 - f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.
 - g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.
 - h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.
 - i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos.
 - j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.
 - k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.
 - l) Implantación relativa de todos los servicios.
- C) El Pliego de Condiciones, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:
 - a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.
 - b) Plazos.
 - c) Descripción de las Obras.
 - d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
 - D) El Presupuesto: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios núm. 1, Cuadro de Precios núm. 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6. Recepción de las Obras de Urbanización.

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, acompa-

ñando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

Red Viaria

Artículo 7. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

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

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

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

4. La anchura mínima total (calzada más aceras) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de

estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

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

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

7. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m.

b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m.

c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m.

d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m.

e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m.

f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

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

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

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

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

Artículo 8. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

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

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

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

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

Artículo 9. Aparcamientos.

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

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

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

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

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

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

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sobre accesibilidad vigente.

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

Artículo 10. Pavimentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

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

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor

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

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

Artículo 11. 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 12. 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 éstos.

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 éste 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 o normativas que las sustituyan:

- 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 articular 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

Tipo de vía	Curva sencilla [m]	Curvas de tres centros	
		Radios [m]	Retranqueo [m]
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30 - 6 - 30	0,75
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	6%	15%
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 de la legislación sobre accesibilidad vigente.

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	1,80 m
Vías colectoras		9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,80 m
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,80 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales		3,00 m	-	-	-
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales		10,00 m	3,50 m	3,75 m	1,80 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 o normativa que la sustituya. 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) o normativa que la sustituya.

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 se 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 13. 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 viales de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas, siempre que no altere ni afecte a la funcionalidad o excluyan o limiten el uso público. 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 14. 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.
- 0,55 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 (hora-

rio 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 o normativa que lo sustituya.

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 15. 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 o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros. o normativa que lo sustituya 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 16. 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 obligatoriedad 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 o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:198 o normativa que la sustituya 1, 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.

Artículo 17. 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 ésta 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 18. 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 20 cm (30 cm en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 30 cm. 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, 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	1,50 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/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. 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 19. 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.
 - Áreas libres no pavimentadas: 0,2.
 - Parcelas edificables: $0,5 \times (\text{tanto por uno de ocupación} + 1)$.

4. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada 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 absorbedor 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 absorbedor de calzada cada 300 m² de viario.

Artículo 20. 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 21. 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 ésta.

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 ésta.

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.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

Artículo 22. 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 autori-

zación de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico o normativa que los sustituya 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 o normativa que la sustituya.

- * 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 23. 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 24. 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 RD 223/2008, de 15 de febrero (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) 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 discurren 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» o normativa que la sustituya. 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 25. 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, tendiendo 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 de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.

4. Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 26. Niveles de iluminación.

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria «EA-02 Niveles de Iluminación». Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a 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	Iluminación de alrededores
	Luminancia media Lm [cd/m ²]	Uniformidad global U0	Uniformidad longitudinal UI	Incremento umbral TI [%]	Relación entorno SR [lux]
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 iluminación, 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 Complejo	CE(N) = ME(N) CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE2 CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE3 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 27. 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 28. Soportes y báculos.

1. En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.

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 29. 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 – 1.992 «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 30. 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 31. 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 32. 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 33. 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 AHORRO DE AGUA

P R E Á M B U L O

La protección del medio ambiente es un valor social que debe fomentarse desde las Administraciones Públicas. Esta protección es de prestación obligatoria en poblaciones de más de 50.000 habitantes, en aplicación del artículo 26.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Dentro del marco de la protección del medio ambiente se inserta el ahorro de agua. La demanda creciente de agua en el contexto mundial está ligada al aumento del número de habitantes, hecho que implica la sobreexplotación de los recursos y el consiguiente daño para el medio ambiente.

Dar una utilización racional al agua equivale a ahorrar. Para cada actividad que requiere consumo de agua se ha de destinar aquella con una calidad y características que se correspondan con el uso que se les va a dar.

Por todo ello, con el fin de velar por el uso racional del agua, como bien escaso que es, debe establecerse una base normativa que permita el ahorro y el uso correcto de este recurso.

Por eso, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y demás Normativa de rango superior aplicable, en la presente ordenanza se regula la incorporación de dispositivos ahorradores de agua a los edificios y construcciones con el objeto de reducir el consumo y evitar el despilfarro.

Debe entenderse una diferenciación del agua en función de su idoneidad para el consumo humano con aquella otra que puede tener usos que no requieran emplear agua de aquellas características (como la destinada al riego de parques y jardines, a la limpieza, o la propia para llenar las cisternas de los inodoros, entre otros). Por otra parte, el objetivo de proteger el medio ambiente no puede ir en detrimento de la salud de las personas y por este motivo, bajo ningún concepto puede admitirse que esta agua no potable comporte un riesgo o un peligro para la salud de las personas ni una afección para el medio ambiente.

Con estos objetivos, la presente normativa deberá ser aplicada sobre la base de la evolución de la técnica, empleando la mejor tecnología disponible en cada momento y los materiales menos nocivos para el medio ambiente.

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación, definiciones

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta ordenanza es regular la incorporación y la utilización de sistemas de ahorro de agua, así como la adecuación de la calidad del agua al uso en edificios, otras construcciones y actividades, y determinar los casos y circunstancias en los que será obligatoria.

Artículo 2. Definiciones.

A efectos de esta ordenanza deberá entenderse por:

Sistemas de ahorro de agua: Todos aquellos aparatos, dispositivos, mecanismos o instalaciones que tengan por objeto o cumplan su cometido con una efectiva reducción del consumo de agua respecto de las soluciones convencionales o bien permitan una reutilización de aquella en el mismo o diferente uso o proceso.

Sistemas de captación de agua de lluvia: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la recogida y el almacenamiento del agua procedente de la lluvia.

Sistemas de agua sobrante en las piscinas: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la captación y el almacenamiento del agua procedente de la renovación del agua de las piscinas.

Aireadores: Economizadores para grifos y duchas que reduzcan el caudal introduciendo aire en el flujo de agua.

Reductores de caudal: Limitadores de caudal que permiten reducir el volumen de agua suministrado para grifos o duchas.

Sistemas de aguas grises: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objetivo la captación y acondicionamiento de aguas ya utilizadas a excepción de las que tengan grasas o contenidos fecales para su reutilización en otros usos no potables, tales como el llenado de las cisternas de los inodoros.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a:

a. Todos los tipos de edificaciones y construcciones de nueva planta, así como los sometidos a rehabilitación y/o reforma integral o sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte, y cualquiera que sea su titularidad, incluso los edificios independientes que formen parte de instalaciones complejas con las excepciones que se detallan en el texto.

b. En el resto de edificaciones o construcciones existentes se aplicará esta ordenanza con el alcance reducido que a continuación se expone.

Artículo 4. Implantación de los sistemas de ahorro.

Los sistemas de ahorro de agua a implantar en cada caso serán los siguientes:

1. Los dispositivos para la reducción del consumo de agua contemplados en la Sección 1.ª del Capítulo IV de la presente ordenanza se instalarán:

- En viviendas unifamiliares y plurifamiliares de nueva planta o en aquellas sometidas a rehabilitación y/o reforma integral o que sean objeto de cambio de uso de la totalidad o parte. Únicamente podrá obviarse este extremo para los dispositivos cuya instalación o adopción requiera de la ejecución de obras.

- En establecimientos turísticos (hoteles, campings, casas rurales, etc.), edificios de uso público e industrias y edificios industriales.

2. Los sistemas de reutilización de aguas grises y de aprovechamiento de agua de lluvia recogidos en la presente ordenanza se instalarán:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado anterior de más de 150 m² construidos.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado anterior con ocho o más viviendas.

- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado anterior que cuenten con más de 6 plazas.

- En los edificios públicos, industrias y edificaciones industriales incluidos en el apartado anterior que cuenten con 6 o más duchas se instalará un sistema de reutilización de aguas grises. Si su superficie de cubierta fuera superior a 150 m² se instalará un sistema para el aprovechamiento de agua de lluvia.

3. Los sistemas para la reutilización de agua sobrante de piscinas para su uso posterior recogidos en la presente ordenanza se instalarán cuando las edificaciones siguientes cuenten con piscina cuya superficie de lámina de agua sea superior a 30 m²:

- En las viviendas unifamiliares incluidas en el apartado 1 de más de 150 m² construidos.

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado 1 con ocho o más viviendas.

- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado 1 que cuenten con más de 6 plazas.

- En edificios de uso público.

4. Se podrá prescindir de alguno de los sistemas establecidos en los apartados 2 y 3 si, justificadamente, se comprueba que la demanda de agua de inferior calidad (riego,

cisternas, etc.) puede ser atendida adoptando los restantes sistemas de reutilización.

5. Las máquinas de lavado de vehículos deberán tener dispositivos para el reciclado del agua utilizada.

6. Todos los jardines y zonas verdes con una superficie mayor de 25 m², tanto de carácter público como privado y tanto si son independientes como asociados a edificaciones observarán las medidas de ahorro que según el artículo 20 le fueran de aplicación.

Se exceptúan de lo establecido a los parques y jardines declarados bienes de interés cultural, así como los dedicados a la docencia o a la investigación científica y técnica, cuando la práctica de estas medidas comprometa las condiciones de protección de los mismos.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 5. Obligatoriedad de uso de aguas regeneradas.

Para aquellos usos contemplados la presente ordenanza y en aquellos lugares en los que existe accesibilidad a la red municipal, actual y futura, de agua regenerada, será obligatorio el aprovechamiento de esta agua.

Artículo 6. Otorgamiento de licencias.

Todos los edificios, construcciones y usos señalados en el artículo 2 de esta Ordenanza, que se ejecuten posteriormente a la entrada en vigor de esta ordenanza, están sometidos a la exigencia de cumplimiento de lo dispuesto en ella para otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de la ordenanza, las modificaciones, rehabilitaciones o reformas integrales que exijan la concesión de Licencia de Obra Mayor, han de contemplar, en el Proyecto, la adecuación de las instalaciones de agua potable, con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la Licencia de Obras.

A la solicitud de licencia deberá adjuntarse el proyecto básico con la justificación de las instalaciones y los cálculos correspondientes que justifiquen el cumplimiento de esta ordenanza.

Todo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua o no se ajuste a las restantes disposiciones de esta ordenanza, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

El otorgamiento de la licencia de autorización de funcionamiento de las instalaciones, una vez ejecutadas, requerirá la presentación de un certificado acreditativo emitido por un técnico competente, haciendo constar que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto.

Artículo 7. Compatibilidad con la Normativa Urbanística.

Para todos los sistemas de ahorro de agua será de aplicación lo establecido en la Normativa Urbanística que en cada caso resulte aplicable, en cuanto a impedir afecciones al paisaje o a la armonía arquitectónica, así como a la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes de protección.

En casos excepcionales se podrá, justificadamente, prescindir de la aplicación de aquellos preceptos de la presente ordenanza cuya aplicación resulte incompatible con los de la Normativa Urbanística vigente en cada momento.

Artículo 8. Adaptación al progreso tecnológico.

La aplicación de esta ordenanza se hará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible, adaptándose a los

cambios tecnológicos e incorporando las novedades técnicas que se vayan produciendo.

Con esta finalidad, los proyectos presentados en cada momento habrán de adaptarse a los cambios tecnológicos que se hayan producido y tratar de incorporar las últimas novedades técnicas que contribuyan al mayor ahorro de agua.

Artículo 9. Señalización.

El diseño de las instalaciones de aprovechamiento de agua de lluvia y de reutilización del agua sobrante de piscinas o de aguas grises deberá garantizar que estas instalaciones no se confundan con las de agua potable, así como asegurar la imposibilidad de contaminar el suministro. Por ello, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y estar señalizadas tanto en los puntos de suministro como en los depósitos de almacenamiento o tratamiento, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Esta señalización consiste en un pictograma con un grifo negro sobre fondo blanco, bordes y banda (transversal descendente de izquierda a derecha atravesando el pictograma a 45° respecto a la horizontal) en rojo (el rojo deberá cubrir como mínimo el 35% de la superficie de la señal) y un cartel o panel indicativo con leyenda que diga «Agua no potable». Este rótulo debe estar en lugares fácilmente visibles en todos los casos.

Las tuberías, ante la posibilidad de que por ellas discurren aguas recicladas o no potables, en toda su longitud y en cualquiera de sus secciones, tendrán color gris, o bien llevarán un encamisado de dicho color, que sirva para diferenciarlas de las de consumo humano. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de «Aguas no Potables», y su color será también gris.

CAPÍTULO III

Sistemas para el ahorro de agua

Artículo 10. Sistemas de ahorro.

Sin carácter limitativo se indican los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Dispositivos para la reducción del consumo:

- Contadores individuales.
- Reguladores de presión del agua de entrada.
- Mecanismos para grifos y duchas.
- Mecanismos para cisternas.
- Mecanismos para procesos de limpieza.

- Sistemas para el aumento de los recursos:

- Aprovechamiento del agua de lluvia.
- Reutilización del agua sobrante de piscinas.
- Reutilización de aguas grises.

- Otras medidas de ahorro:

- Medidas y sistemas de ahorro en parques y jardines.
- Medidas de ahorro en depósitos de regulación.
- Medidas de ahorro en refrigeración.

Sección 1.ª Dispositivos para la reducción del consumo

Artículo 11. Contadores individuales.

Todos los usuarios de la red municipal de abastecimiento de agua potable, deben estar dotados obligatoriamente de contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (piscinas y jardines).

En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Artículo 12. Reguladores de presión.

Deberá instalarse un regulador de presión del agua de entrada por cada contador individual de entrada de agua de los edificios y construcciones, de forma que se garantice una salida de agua en cualquier punto de la instalación interior del

usuario con una presión máxima no superior a 2,5 kg/cm² en todos los momentos del año. El regulador de presión irá provisto de las válvulas de corte y by-pass necesarias para poder desmontarlo y realizar sobre él las operaciones de mantenimiento y conservación que requiera.

Artículo 13. Mecanismos para grifos y duchas.

Deben instalarse mecanismos que permitan regular el caudal de agua, aireadores, economizadores de agua o similares o bien mecanismos reductores de caudal, de manera que para una presión de 2,5 kg/cm² arrojen un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min) para grifos y de diez litros por minuto (10 l/min) para duchas.

Los grifos de viviendas o usos privados, además de los anteriores, dispondrán de mecanismos de apertura en dos fases y de apertura en frío.

Los grifos de uso público, además de los primeros, dispondrán de sistemas de cierre automático, bien mediante temporizadores que limiten cada descarga individual a 1 litro, bien, de manera preferente, siendo de tipo electrónico.

Las griferías para baño-ducha serán de tipo termostático, pudiéndose obviarse este extremo si no existieran soluciones comerciales de este tipo (caso de griferías que vengan preinstaladas en bañeras o cabinas).

Artículo 14. Mecanismos para cisternas.

Las cisternas de los inodoros de edificios de nueva construcción tendrán un volumen máximo de descarga de 6 litros y deberán disponer de un doble sistema de descarga (6 litros: descarga completa, 3 litros: descarga parcial).

Los inodoros de los edificios de uso público de nueva construcción deben disponer de un sistema de descarga presurizada, sea uno que permita interrumpir la descarga o de un sistema de doble descarga. Previo a la instalación de estos aparatos se debe realizar un estudio de presión de la red. Cada aparato debe disponer de una llave unitaria de corte y deberán contar con un rótulo indicativo que informe a los usuarios del tipo y funcionamiento de mecanismo de ahorro del que disponen. Si estas cisternas se alimentaran desde un sistema de aguas grises, deberá indicarse mediante el rotulo correspondiente.

El sistema de descarga para los urinarios de servicios de uso público se activará individualmente, quedando prohibida la limpieza conjunta de los urinarios, así como su limpieza automática periódica.

Artículo 15. Mecanismos para procesos de limpieza.

En las cocinas colectivas de tipo industrial, en las peluquerías y en general en las instalaciones que utilicen procesos de lavado, deberán utilizarse grifos tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

Sección 2.ª Sistemas para el aumento de los recursos

Artículo 16. Aprovechamiento del agua de lluvia.

En aquellas edificaciones y construcciones contempladas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se deberá captar y almacenar el agua de lluvia mediante una instalación que garantice su uso posterior en las mejores condiciones fitosanitarias sin necesidad de tratamiento químico. En particular, se recogerán las aguas pluviales procedentes de tejados y terrazas del propio edificio así como de otras superficies impermeables no transitadas por vehículos ni personas.

En el caso que con estas aportaciones no pudieran satisfacerse las necesidades hídricas para riego y/o otros usos, también podrán recogerse las aguas procedentes de las zonas ajardinadas.

Diseño y dimensionamiento de las instalaciones:

Los sistemas de captación de agua de lluvia constarán de:

- Una red de canalizaciones exteriores de conducción del agua.

- Un sistema de decantación y filtración de impurezas.

- Un aljibe o depósito de almacenamiento.

Todas las bajantes se reunirán en un punto desde donde se conducirán al depósito de almacenamiento. Para garantizar la calidad del agua almacenada, se deberá disponer de un sistema de decantación y una filtración. El tamaño de la malla del filtro será como máximo de 150 micras.

El cálculo del dimensionamiento de la instalación se hará en función de las necesidades particulares que debe cubrir.

Artículo 17. Reutilización del agua sobrante de piscinas.

Los sistemas de reutilización de agua sobrante de piscinas deberán contar con un mecanismo que facilite la canalización enterrada de éste agua hasta un depósito de almacenamiento.

El cálculo del dimensionado de este depósito se hará en función del agua que renueve la piscina, el espacio disponible y la superficie de riego o el uso al cual se destinará. Deberá justificarse especialmente el empleo de un volumen inferior a un metro cúbico (1 m³) por cada tres metros cuadrados (3 m²) de superficie libre de la piscina. Este depósito no será necesario cuando se utilice para el llenado de las cisternas de los inodoros en un depósito conjunto con el de aguas grises.

Por lo que se refiere a las características técnicas del depósito, este deberá incorporar obligatoriamente un filtro de carbón activo.

Artículo 18. Disposiciones comunes a aguas de lluvia y sobrantes de piscinas.

Usos aplicables:

El agua procedente de la lluvia o sobrantes de piscinas se utilizarán como mínimo para alimentar la red de riego de parques y/o jardines (caso de que existan) y la de llenado de cisternas de inodoros, pudiéndose emplear para cualquier otro uso adecuado a sus características tales como limpieza de interiores y exteriores, etc.

Depósitos de almacenamiento:

Para minimizar los costes y aprovechar de forma eficaz el espacio disponible, se podrá almacenar conjuntamente las aguas procedentes de lluvia y las sobrantes de las piscinas, siempre que se garantice el tratamiento de estas últimas por medio de los filtros de carbón activo citados.

Los depósitos de almacenamiento estarán enterrados como mínimo a unos 50 cm del nivel del terreno y estarán contruidos de material no poroso, que garantice una buena calidad del agua y que facilite su limpieza periódica. Se considera un material adecuado el poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV). Podrán utilizarse cualesquiera otros materiales que garanticen las condiciones de calidad y seguridad.

Todo depósito deberá contar con los siguientes elementos:

- Un rebosadero con salida libre a la red o sistema de evacuación de pluviales, con un diámetro doble que la tubería de entrada.

- Un equipo de bombeo que proporcione la presión y el caudal necesarios para los usos previstos.

- Un recubrimiento de fábrica que garantice la protección mecánica del depósito y su estabilidad.

- Las válvulas de aislamiento necesarias.

- Un sistema de vaciado de fondo que permita la purga periódica de los sedimentos depositados.

- Un acceso para limpieza.

- Sistema de ventilación.

Dispondrán de una alimentación desde la red municipal de abastecimiento para casos en que el régimen de aportación no garantice los usos previstos durante el año. La conexión desde la red municipal no podrá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.

Los depósitos se dispondrán en el número necesario, pero se recomienda que su capacidad individual no sea superior a 15/20 m³.

Artículo 19. Reutilización de aguas grises.

Este sistema estará destinado exclusivamente a reutilizar el agua de duchas y bañeras para la alimentación de las cisternas de los inodoros.

Queda prohibida la captación e incorporación a este sistema de aguas procedentes de procesos industriales, cocinas, bidets, lavadoras, lavaplatos y cualquier otro tipo de agua que pueda contener grasas, aceites, detergentes, productos químicos contaminantes así como un número elevado de agentes infecciosos o restos fecales.

Se prohíbe la reutilización de aguas grises de todos los centros en los que, a causa de sus características, las aguas grises generadas puedan contener agentes que requieran un tratamiento específico (centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias de jubilados, etc.).

Instalación del sistema de aguas grises:

Habrà separación de bajantes de aguas residuales y una única bajante específica para duchas y bañeras que conducirá las aguas grises a una depuradora físico química y/o biológica compacta que garantice la depuración del agua. Al agua tratada se añadirá un colorante no tóxico y biodegradable cuyo color sirva de indicador de la correcta depuración de las aguas.

Todas las tuberías de aguas grises serán específicas para agua no potable y señalizada al efecto.

La depuradora tendrá un rebosadero y sistema de vaciado conectado a la red de saneamiento así como una entrada de agua de red que garantice en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, incorporando un sistema de doble seguridad o interruptor de flujo para evitar la contaminación de la red de agua potable o equipo de riego.

La alimentación de las cisternas se realizará mediante bombeo, admitiéndose la distribución por gravedad cuando las cisternas estén situadas a un nivel inferior a la depuradora.

El cálculo de la instalación de aguas grises depende del número de personas de cada vivienda y en todo caso del uso del edificio o construcción del que se trate, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

- Residencial, viviendas:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 60 y 100 l por persona y día. En el caso de vivienda plurifamiliar, los valores serán los mismos, pero el sistema de aguas grises será común para la totalidad de las viviendas del edificio.

- Hoteles:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 90 y 120 l por persona y día.

- Complejos deportivos:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras es como máximo de 60 l por usuario y día. Para usuarios de piscinas solamente, será de 30 litros por usuario y día.

Deberá tenerse en cuenta la dotación del espacio necesario en las partes comunes de los edificios y/o construcciones para alojamiento de la depuradora, con fácil acceso para garantizar su control y mantenimiento.

De igual forma, el proyecto de esta instalación de ahorro de agua se realizará de forma conjunta con las restantes instalaciones del edificio, de forma que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior del edificio para evitar impactos visuales.

Sección 3.ª Otras medidas de ahorro

Artículo 20. Medidas de ahorro en parques y jardines.

El diseño básico de las zonas verdes afectadas por esta ordenanza seguirá las pautas de xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua siguientes:

- Respetar la estructura natural del terreno.

- Reducir la superficie ocupada por las zonas de consumo elevado de agua, como el césped, en favor de las formaciones menos exigentes. Normalmente esta elección requiere disminuir la superficie dedicada al césped y aumentar la de árboles, arbustos o plantas tapizadoras.

- Seleccionar especies con requisitos de agua modestos o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien.

- Incorporar recubrimientos de suelo que reduzcan las pérdidas de agua por evaporación, y que, al mismo tiempo, produzcan agradables efectos estéticos. Se trata de cubrir algunas superficies del jardín con materiales como piedra, grava, corteza de árboles, etc.

- Crear zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol.

- Utilizar sistemas de riego eficiente y distribuir las plantas en grupos con necesidades de riego similares.

El anexo I incluye un listado de especies recomendadas.

Con carácter general, en superficies de más de 1.000 m², el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a lo siguiente:

- Césped y otras plantas de alto consumo hídrico: 15% de la superficie, como máximo.

- Arbustos de bajo mantenimiento: 40% de la superficie.

- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie.

Para los pequeños parques y jardines, de menos de 1.000 m², podrá primar la estética y el diseño, pero deberán contemplarse plantaciones adecuadas al entorno climático.

Para el riego de parques, jardines y zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas regeneradas y/o aguas pluviales y/o aguas procedentes de tratamientos de aguas grises.

Las nuevas zonas verdes, tanto públicas como privadas, se dotarán de sistemas de riego adecuados a la vegetación, que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua, minimicen las pérdidas por evaporación, escorrentía e infiltración y como mínimo, en función de su superficie:

- a. Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación (en cualquier caso).

- b. Aspersores de corto alcance en las zonas de césped (en cualquier caso).

- c. Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas (en cualquier caso).

- d. Contador de agua específico para la zona de riego (S > 500 m²).

- e. Sistemas de prevención de escorrentía (S > 500 m²).

- f. Sensores de lluvia, de humedad del suelo y/o de viento, en el caso de que estos factores puedan modificar las necesidades de riego (S > 1.000 m²).

- g. Detectores de fugas (S > 1.000 m²).

En las nuevas áreas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes o asimilables, o bocas de riego en la vía pública, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua de consumo humano.

Artículo 21. Medidas de ahorro en depósitos de regulación.

En el caso de edificios con depósitos de regulación y bombeo, las dimensiones de estos depósitos deberán ser las mínimas necesarias para un funcionamiento correcto. En todos los casos, estos depósitos deberán tener un contador de agua de entrada, superar revisiones quinquenales y disponer de un certificado de estanqueidad.

CAPÍTULO IV

Control y mantenimiento

Artículo 22. Inspección.

Se reconoce la condición de autoridad al personal al servicio de este Ayuntamiento que tenga encomendadas funciones

de inspección, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.

En ejercicio de esta actividad, el personal municipal puede realizar todas las inspecciones que considere necesarias en las instalaciones del edificio o actividad, para comprobar el cumplimiento de las previsiones en esta ordenanza; los hechos que constate tendrán valor probatorio, de acuerdo con lo que establece la legislación de procedimiento administrativo común.

El órgano municipal competente podrá encomendar la realización de inspecciones en edificios y construcciones para comprobar el cumplimiento de las prescripciones de esta ordenanza.

Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requisitos oportunos y dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta ordenanza, que podrán ir acompañadas de otras medidas para asegurar la protección de la legalidad urbanística.

Para asegurar el cumplimiento de los requisitos y las órdenes de ejecución cursadas, el Ayuntamiento puede imponer multas coercitivas reiteradas, que serán independientes de las sanciones que puedan imponerse con este carácter y compatibles con estas, de conformidad con la legislación en materia de procedimiento administrativo común. El importe de estas sanciones puede llegar hasta 3.000 euros.

Artículo 23. Control.

Los servicios técnicos municipales pueden controlar, en cualquier momento, la correcta preinstalación, instalación y buen funcionamiento de todos los sistemas de ahorro de agua, mediante los métodos de medida y control que estimen convenientes.

A tal efecto, en las inspecciones podrán solicitar todos los documentos sobre las instalaciones que consideren necesarios para garantizar el ahorro eficiente del agua.

Si se comprueba que una instalación o su funcionamiento no se ajusta a esta ordenanza, el órgano municipal competente practicará los requerimientos que sean procedentes y, si es necesario, resolverá la restauración de la realidad física alterada que corresponda para asegurar su cumplimiento.

El órgano municipal competente puede imponer multas coercitivas para asegurar el cumplimiento de los requisitos de control y las resoluciones cursadas.

El ámbito de gestión municipal encargado del cumplimiento de esta ordenanza registrará los sistemas de aguas grises instaladas en el municipio y realizará el seguimiento y control. Para cada instalación deberá disponer, como mínimo, del esquema técnico, datos del instalador, y datos del titular, propietario o responsable.

Artículo 24. Suspensión de licencia y actividades (Medidas de protección y restauración).

Las obras y usos que incumplan los preceptos de esta ordenanza darán lugar a que el alcalde o regidor delegado dicte las medidas necesarias para restablecer la legalidad infringida o la realidad física alterada, de acuerdo con los procedimientos de protección de la legalidad previstos tanto en la legislación urbanística, como en la legislación en materia de vivienda y medio ambiente.

Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, el incumplimiento de las previsiones de esta ordenanza puede implicar también la caducidad o retirada de la licencia o permiso municipal de edificación o de actividad, así como la suspensión de las obras y de los usos correspondientes.

Artículo 25. Utilización y mantenimiento.

Los usuarios del inmueble o actividad dotados de sistemas de ahorro de agua están obligados a usarlos de manera

efectiva, con prohibición de toda manipulación para inutilizarlos total o parcialmente y/o eliminarlos.

Considerando la importancia de los contadores para ahorro de agua, los entes gestores del sistema de abastecimiento están obligados a realizar su revisión y comprobación, bajo su responsabilidad, con una frecuencia inferior a diez años.

Los titulares o responsables de edificios, construcciones y/o instalaciones que cuenten con sistemas de ahorro de agua, estarán obligados a realizar todas las operaciones de conservación, mantenimiento y reparación necesarias para garantizar el perfecto funcionamiento de dichas instalaciones y la obtención de los resultados esperados.

En particular, los sistemas de reutilización de aguas de cualquier tipo serán objeto como mínimo de las siguientes operaciones:

- Limpieza de depósitos de almacenamiento de agua, al menos una vez al año.

- Limpieza de filtros al menos una vez al año y reposición del material filtrante cuando se termine su vida útil.

No obstante, se seguirán las indicaciones recomendadas por el fabricante de los equipos o del responsable de mantenerlos, siempre que estos límites sean superiores a los mínimos antes indicados.

En las viviendas de construcción nueva, mientras no esté constituida la comunidad de vecinos, el promotor queda obligado a suscribir el contrato de mantenimiento antes mencionado, que deberá tener una duración mínima de dos años.

El incumplimiento de esta obligación será causa de denegación de las licencias que se soliciten, y de manera especial, de la licencia de primera ocupación.

Artículo 26. Obligaciones del titular.

En caso de venta o alquiler del edificio o construcción, el propietario del inmueble debe tener al corriente la revisión de las instalaciones del sistema de aprovechamiento de aguas pluviales mediante el documento pertinente expedido por el industrial autorizado, y facilitar al comprador o arrendatario una copia del documento de descripción de los sistemas de ahorro de agua instalados en el edificio o construcción.

CAPÍTULO V

Infracciones, sanciones y procedimiento sancionador

Artículo 27. Infracciones.

1. Se consideran como infracciones muy graves:

- La no instalación de sistemas de ahorro cuando sean obligatorios por aplicación de la presente ordenanza.

- Posibilitar el contacto entre agua potable y no potable.

- La falta o insuficiencia de señalización de la no potabilidad de las aguas, conforme a lo establecido en esta ordenanza.

2. Se consideran como infracciones graves:

- La realización incompleta o insuficiente de las instalaciones de sistemas de ahorro de agua que correspondan, atendiendo a las características de la edificación y a las exigencias fijadas para cada sistema de ahorro de agua.

- La realización de obras, la manipulación de las instalaciones o la falta de mantenimiento que comporte una disminución superior al 50 % de la efectividad de las instalaciones.

- La no información debidamente protocolizada por parte de quien corresponda de los sistemas de ahorro instalados.

- El incumplimiento de los requerimientos u órdenes de ejecución dictadas para asegurar el cumplimiento de la ordenanza.

3. Son infracciones leves:

- Impedir el acceso a las instalaciones a los encargados de la función de inspección habilitados al efecto, o la negativa

a facilitar la información solicitada. La reiteración se considerará como falta grave.

- Cualquier otro incumplimiento de la presente ordenanza no tipificado como grave o muy grave.

Artículo 28. Sanciones.

Las sanciones que correspondan por la comisión de infracciones según lo dispuesto en el régimen de la presente ordenanza, con independencia de las actuaciones municipales tendentes a impedir las utilizaciones a las que de lugar la infracción, son:

- Infracciones leves, multa de hasta 750 euros.
- Infracciones graves, multa de hasta 1.500 euros.
- Infracciones muy graves, multa de hasta 3.000 euros.

Disposición transitoria.

La presente ordenanza será exigible a todas las solicitudes de licencias que se presenten con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición final. Entrada en vigor

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la provincia.

ANEXO I

Selección de especies de jardines

A continuación presentamos cien especies útiles en xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua. Se han seleccionado especies atractivas y rústicas, útiles para diversos fines en el jardín.

Estas listas incluyen tan sólo una parte de las especies que conjugan atractivo y frugalidad en el consumo de agua.

Abreviaturas utilizadas

- Au: autóctona. Especie que crece silvestre en alguna zona de la península ibérica.
- Al: alóctona. Especie que no es nativa de la península ibérica.
- P: especie de hoja perenne.
- C: especie de hoja caduca.

Árboles

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanto	al	C	Aunque es originario de China, crece de forma espontánea en bordes de carreteras y solares urbanos. Tolerancia muy bien la contaminación.
<i>Arbutus unedo</i>	Madroño	au	P	Hojas verde oscuras. Llamativos frutos globosos, rojos o naranjas, que son comestibles.
<i>Celtis australis</i>	Almez	au	C	Corteza muy lisa, de color grisáceo. Hojas lanceoladas, de borde finamente aserrado. Excelente para plantar en paseos.
<i>Ceratonia siliqua</i>	Algarrobo	au	P	No soporta las heladas. Sus frutos son grandes legumbres, de color pardo rojizo muy oscuro, muy ricas en azúcares, que han sido empleadas para preparar sucedáneos del chocolate.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Cercis siliquastrum</i>	Árbol del amor	al	C	Llamativa floración que cubre las ramas de multitud de racimos de flores rosadas.
<i>Cupressus sempervirens</i>	Ciprés	al	P	Copa muy estrecha y alargada.
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Paraíso	al	C	Hojas lanceoladas, verde grisáceas.
<i>Ficus caryca</i>	Higuera	au	C	Hojas muy grandes, con largos peciolos, muy ásperas al tacto. En nuestro país perduran razas locales que merece la pena conservar.
<i>Juniperus communis</i>	Enebro	au	P	Hojas aciculares, muy punzantes, con una banda blanca en el haz.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Cada	au	P	Hojas parecidas a las de la especie anterior, pero con dos líneas blancas separadas por una verdosa más estrecha.
<i>Laurus nobilis</i>	Laurel	au	P	Debe plantarse en lugares resguardados. Sus aromáticas hojas son muy empleadas en la cocina.
<i>Olea europaea</i>	Olivo	au	P	Resiste los fríos intensos, pero las heladas influyen negativamente en la producción de aceitunas.
<i>Phoenix dactylifera</i>	Palma datilera	al	P	Soporta mal las heladas, por lo que se cultiva principalmente en las provincias costeras.
<i>Phoenix canariensis</i>	Palma canaria	al	P	Sólo resiste heladas ligeras. Prefiere los ambientes cálidos.
<i>Pinus halepensis</i>	Pino carrasco	au	P	Troncos de corteza cenicienta. Hojas en forma de aguja, muy finas y flexibles.
<i>Pinus pinea</i>	Pino piñonero	au	P	Piñas gruesas y de gran tamaño, de color pardo rojizo. Característica copa redondeada.
<i>Punica granatum</i>	Granado	al	C	Sólo en zonas cálidas. Plantar preferiblemente junto a una pared orientada al sur.
<i>Quercus ilex</i>	Encina	au	P	Quizá el árbol más representativo de la península ibérica. Los ejemplares adultos tienen una copa densa y redondeada.
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Falsa acacia	al	C	Sus flores, blancas, amariposadas, dispuestas en racimos colgantes, son comestibles, y son conocidas popularmente como «pan y queso».
<i>Schinus molle</i>	Pimentero falso	al	P	Resiste mal las heladas. Sus frutos, del tamaño de un grano de pimienta y de color rosa brillante, despiden un agradable olor a pimienta al romperse.
<i>Sophora japonica</i>	Sófora	al	C	Su fruto es una legumbre que aparece estrangulada entre semilla y semilla, lo que le proporciona un aspecto peculiar.
<i>Tamarix gallica</i>	Taray	au	P	Arbolillo de ramas largas y flexibles y diminutas hojas dispuestas en forma de escamas.

Arbustos

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Atriplex halimus</i>	Orzaga	au	P	Soporta terrenos con elevada salinidad.
<i>Berberis vulgaris</i>	Agracejo	au	C	Sus ramas tienen fuertes espinas de color amarillento que aparecen en grupos de tres o cinco.
<i>Berberis thunbergii</i>	Agracejo rojo	al	C	Hojas color granate oscuro, que antes de caer adquieren un tono rojo carmin. Frecuentemente empleado para crear contrastes en setos mixtos.
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Adelfilla	au	P	
<i>Buxus sempervirens</i>	Boj	au	P	Aunque puede plantarse al sol, crece mejor en lugares algo sombreados. Excelente para formar setos, tanto recortados como libres.
<i>Cistus albidus</i>	Estepa blanca	au	P	Hojas espesamente peludas de color blanco grisáceo. Flores rosadas.
<i>Cistus ladanifer</i>	Jara pringosa	au	P	Muy aromática. Tan sólo una o dos plantas difundirán un perfume intenso por todo el jardín.
<i>Cistus laurifolius</i>	Jara estepa	au	P	
<i>Cistus salviifolius</i>	Jaguarzo morisco	au	P	Hojas pequeñas, rugosas y redondeadas.
<i>Colutea arborescens</i>	Espantalobos	au	C	
<i>Coronilla glauca</i>	Coronilla	au	P	Floración muy llamativa. Flores amarillas y muy olorosas. Hojas compuestas de color verde azulado.
<i>Crataegus monogyna</i>	Majuelo	au	C	
<i>Chamaerops humilis</i>	Palmito	au	P	Posee grandes hojas en forma de abanico.
<i>Ephedra fragilis</i>	Hierba de las coyunturas			
<i>Ephedra nebrodensis</i>	Cañaillo	au		
<i>Euonymus japonicus</i>	Bonetero del Japón	al	C	Excelente para formar setos.
<i>Halimium atriplicifolium</i>	Jara blanca	au	P	Arbusto plateado. Sus flores son amarillo doradas.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Cada	au	P	
<i>Lavandula latifolia</i>	Espliego	au	P	Muy aromática. Excelente para obtener ramos de flores secas.
<i>Lavandula stoechas</i>	Cantueso	au	P	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Aligustre	au	P	Excelente para formar setos, tanto recortados como libres. Tolera la contaminación y la sombra.
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia o uva de Oregón	al	P	Sus hojas brillantes y verdeoscuros toman tonos rojizos en invierno.
<i>Myrtus communis</i>	Mirto, arrayán	au	P	Resiste mal las heladas. Sus hojas aplastadas desprenden un olor delicioso.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Nerium oleander</i>	Adelfa	au	P	
<i>Ononis fruticosa</i>	Garbancera			
<i>Phillyrea latifolia</i>	Labiérnago prieto	au	P	
<i>Phlomis purpurea</i>	Matagallo	au	P	Resiste mal las heladas.
<i>Pistacia lentiscos</i>	Lentisco	au	P	
<i>Pistacia terebinthus</i>	Terebinto	au	P	
<i>Pittosporum tobira</i>	Pitospóro del Japón	al	P	Hojas lustrosas y flores perfumadas. Resiste mal las heladas.
<i>Rhamnus alaternus</i>	Aladierno	au	P	
<i>Rhus coryaria</i>	Zumaque	au	C	Sus hojas toman colores rojizos en otoño.
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romero	au	P	Muy aromático. Produce flores durante buena parte el año.
<i>Ruscus aculeatus</i>	Rusco	au	P	Llamativas bayas rojas, en las plantas femeninas.
<i>Spartium junceum</i>	Retama de olor	au		Ramas verdes y flexibles, casi desprovistas de hojas, que recuerdan a los juncos. Floración muy llamativa que cubre de amarillo toda la planta.
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilo	al	C	Llamativos racimos de flores blancas o lilas. Su esencia se utiliza en perfumería.
<i>Viburnum tinus</i>	Durillo	au	P	Porte muy redondeado y compacto. Hojas lustrosas verdeoscuros.

Matas

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
<i>Artemisia absinthium</i>	Ajenjo	au	P	Follaje gris plateado.
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Mijediega	au	P	
<i>Globularia alypum</i>	Coronilla de fraile	au	P	Soporta mal las heladas fuertes.
<i>Halimium umbellatum</i>	Ardiveja, jaguarcillo	au	P	Hojas siempre verdes, parecidas a las del romero, y flores blancas.
<i>Lithodora diffusa</i>	Carrasquilla azul	au	P	Hojas parecidas a las del romero y pequeñas flores de color azul genciana.
<i>Salvia officinalis</i>	Salvia	au	P	Hojas verde grisáceas. Atractivas flores azul púrpura. Utilizada como condimento.
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	Abrótano hembra	au	P	Hojas gris plateadas y flores amarillas.
<i>Santolina rosmarinifolia</i>	Botonera	au	P	Capitulos florales densos y redondeados, a modo de botones amarillos.
<i>Thymus serpyllum</i>	Serpol	au	P	Hierba medicinal de excelente aroma.
<i>Thymus vulgaris</i>	Tomillo	au	P	Muy aromática. Utilizada como condimento y hierba medicinal.

Trepadoras

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Bilderdykia convolvulus	Polígono trepador	al	C	En otoño se cubre de largas ramas cuajadas de pequeñas flores blancas. Muy vigorosa y resistente.
Bougainvillea spp.	Buganvillas	al		Sensibles a las heladas. Prosperan muy bien en zonas cálidas.
Clematis sp.	Clemátide	au	C	Los frutos acaban en largos filamentos plumosos, por lo que resultan muy llamativos.
Hedera helix	Hiedra	au	P	Muy atractiva para la fauna silvestre, especialmente para aves e insectos.
Jasminum officinalis	Jazmín blanco	al	C	Flores blancas perfumadas. Prefiere una ubicación resguardada. Puede alcanzar 9 m de altura.
Lonicera spp.	Madreselvas	au	C	Flores blancas perfumadas, a las que siguen brillantes bayas rojas.
Partenocissus quinquefolia	Enredadera de Virginia	al	C	En otoño sus hojas toman un bonito color rojizo.
Solanum jasminoides	Solano	al	P	Plantar en zonas templadas, junto a una pared orientada al sur. Flores blancas o azuladas.
Wisteria sinensis	Glicinia	al	C	Produce grandes racimos colgantes de flores malvas.

Vivaces

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Acanthus mollis	Acanto			Grandes y lustrosas hojas verdeoscuros. Llamativas flores púrpuras y blancas.
Achillea millefolium	Milenrama			Cabezas florales aplanadas con multitud de pequeñas flores blancas.
Ajuga reptans	Consuelda media			Su efectividad cubriendo suelos hace que sea conocida como «moqueta de jardín».
Armeria maritima	Armeria			Cabezas florales esféricas, con flores rosas.
Carpobrotus edulis	Hierba del cuchillo			Soporta mal las heladas. Hojas carnosas y grandes flores con numerosos pétalos lilas, amarillos o naranjas. Muy empleada en jardines litorales.
Centranthus ruber	Milamores			Hojas anchas y carnosas. Flores de un bonito tono rosa rojizo bastante persistentes.
Cerastium tomentosum	Nieve de verano			Hojas grises y algo pelosas. Flores blancas y diminutas.
Dianthus spp.	Clavelinas			Género con diversas especies y variedades de interés. Se cultivan flores en una amplia gama de colores.

Nombre científico	Nombre común	Autóctona/alóctona	Perenne/Caduca	Comentarios
Helichrysum spp.	Siempreviva amarilla			Aromática. Hojas estrechas de color verde muy pálido.
Hypericum calycinum	Barba de Aarón			Excelente tapiz verde con flores amarillas, grandes y llamativas.
Hyssopus officinalis	Hisopo			Aromática, con pequeñas flores azul violeta.
Iberis sempervirens	Carraspique			Flores blancas de cuatro pétalos con dos de ellos mucho más grandes que los otros.
Linum narbonense	Lino			Flores de un bonito color azul intenso. Especie perenne sólo en zonas con clima benigno.
Nepeta mussini	Nébeda			
Origanum vulgare	Orégano			Muy empleada como hierba culinaria.
Saponaria ocymoides	Jabonera rocosa			En primavera y verano forma un compacto conjunto cuajado de flores rosas.
Sedum spp.	Uñas de gato			Género con numerosas especies de interés. Pequeñas hojas carnosas y bonitas cabezas florales de tonos blancos, amarillos, rosas o rojos.
Sempervivum tectorum	Siempreviva			Característicos rosetones de hojas carnosas. Extraordinariamente resistente, a menudo se planta en tiestos y en tejados.
Teucrium chamaedrys	Carrasquilla			Pequeñas flores de color púrpura rosado.
Verbena spp.	Verbena			Muy adecuada para tiestos y jardineras y para macizos de flores.
Vinca major	Hierba doncella			Excelente tapizante, se extiende con rapidez.
Vinca minor	Brusela			Los esquejes de tallos jóvenes enraizan muy fácilmente si se mantienen húmedos.
Viola odorata	Violeta			Flores aromáticas, blancas o violetas.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos

Artículo 29. 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 su-

perficie 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 superficies 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 desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

Artículo 30. 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, una estancia 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 1/2 veces la altura de la mayor de las edificaciones que la limitan, con un mínimo absoluto de 5,00 m.

- La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean, será de 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 31. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. Las dimensiones de los pasillos y escaleras deberán cumplir con las exigencias de la normativa vigente en la materia, Código Técnico de la Edificación así como lo previsto en la normativa de accesibilidad vigente.

2. Así mismo, según la normativa de accesibilidad vigente, en edificios con más de dos plantas sobre rasante será obligatorio la previsión al menos del hueco necesario para la instalación de un aparato elevador. En los edificios con más de seis viviendas, se dispondrá de ascensor así como en edificios que tengan tres o más plantas sobre rasante.

Artículo 32. 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 los edificios

Artículo 33. 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 34. Condiciones relativas a los aparcamientos.

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por el Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,2 m de ancho por 4,5 m de largo.

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

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

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

Artículo 35. Condiciones relativas a los 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.

a) 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 en batería o semibatería y 6,50 x 3,60 en línea. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) 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. Los locales de superficie superior a 1.000 m² tendrán como mínimo dos accesos.

e) 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 4,5 primeros metros tendrán una pendiente máxima del 5%.

f) 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 legislación vigente sobre accesibilidad.

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

h) No se podrán abrir huecos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escaleras.

C) Condiciones de ventilación.

a) 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.

b) 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. Cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) 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.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

c) 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 36. 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 37. 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, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 38. 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 39. Protección de la Tipología Tradicional.

Esta Norma se aplica en los Núcleos Tradicionales del Suelo Urbano y para las edificaciones en el medio rural con tipología tradicional reconocida.

En principio, se recomienda que las edificaciones sometidas a esta norma sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos demostrables de ruina y/o deseconomía evidente.

En la ejecución de obras de sustitución de edificios, la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y al menos anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

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.

Artículo 40. 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 41. 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 utilizados 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 la legislación vigente en materia de accesibilidad.

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 42. 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 43. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 44. 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 45. Vuelos.

1. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones vuelos abiertos en todo su perímetro, siendo la altura libre desde la acera superior a los 3 m. 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 46. 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. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 47. 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 48. 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 49. 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 positivamente 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 50. 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 51. 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 52. 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 éste.

CAPÍTULO 4

Medidas de protección contra la contaminación acústica

Artículo 53. Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

1. En base al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se procede a la justificación y delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, así como los objetivos de calidad para cada una de ellas con sus correspondientes índices de ruido del municipio de Arenas, teniendo en consideración el ámbito y las condiciones particulares del municipio. Estas determinaciones se grafían en el plano que se adjunta a esta ordenanza.

2. De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

3. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento de Arenas vendrá obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites en cada una de estas áreas, de acuerdo con el artículo 10 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

4. Una vez determinadas las áreas de sensibilidad acústica, en caso de que se compruebe el incumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica en alguna de las áreas delimitadas, conforme al artículo 71.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se elaborarán los correspondientes mapas singulares de ruido que servirán para la evaluación de los impactos acústicos y propuestas de los correspondientes planes de acción.

5. Deberá adecuarse el aislamiento acústico en las nuevas edificaciones a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

6. Condiciones de planeamiento y desarrollo para las actuaciones urbanísticas afectadas por contaminación acústica.

a) Los sectores urbanos, urbanizables ordenados y sectorizados que colindan con infraestructuras viarias de deberán realizar durante la fase de planeamiento de desarrollo estudios acústicos específicos para cada uno de ellos en las condiciones establecidas en los artículos. 34 y 35 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En ellos se deberá tener en cuenta la determinación de las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras con las que colindan y, en su caso, la determinación de las áreas de transición para evitar que se superen los valores límites establecidos en el artículo. 7 y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

b) En el caso del suelo urbanizable no sectorizado los estudios acústicos referidos en el apartado anterior se realizarán durante la fase de redacción del plan de sectorización.

7. 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).

8. 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.

9. 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.

10. 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 nº 3 correspondientes al área de sensibilidad acústica Tipo II, si se cumplen las siguientes condiciones:

- Estar habitados de forma permanente.
- Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población.
- Estar en suelo no urbanizable.
- 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

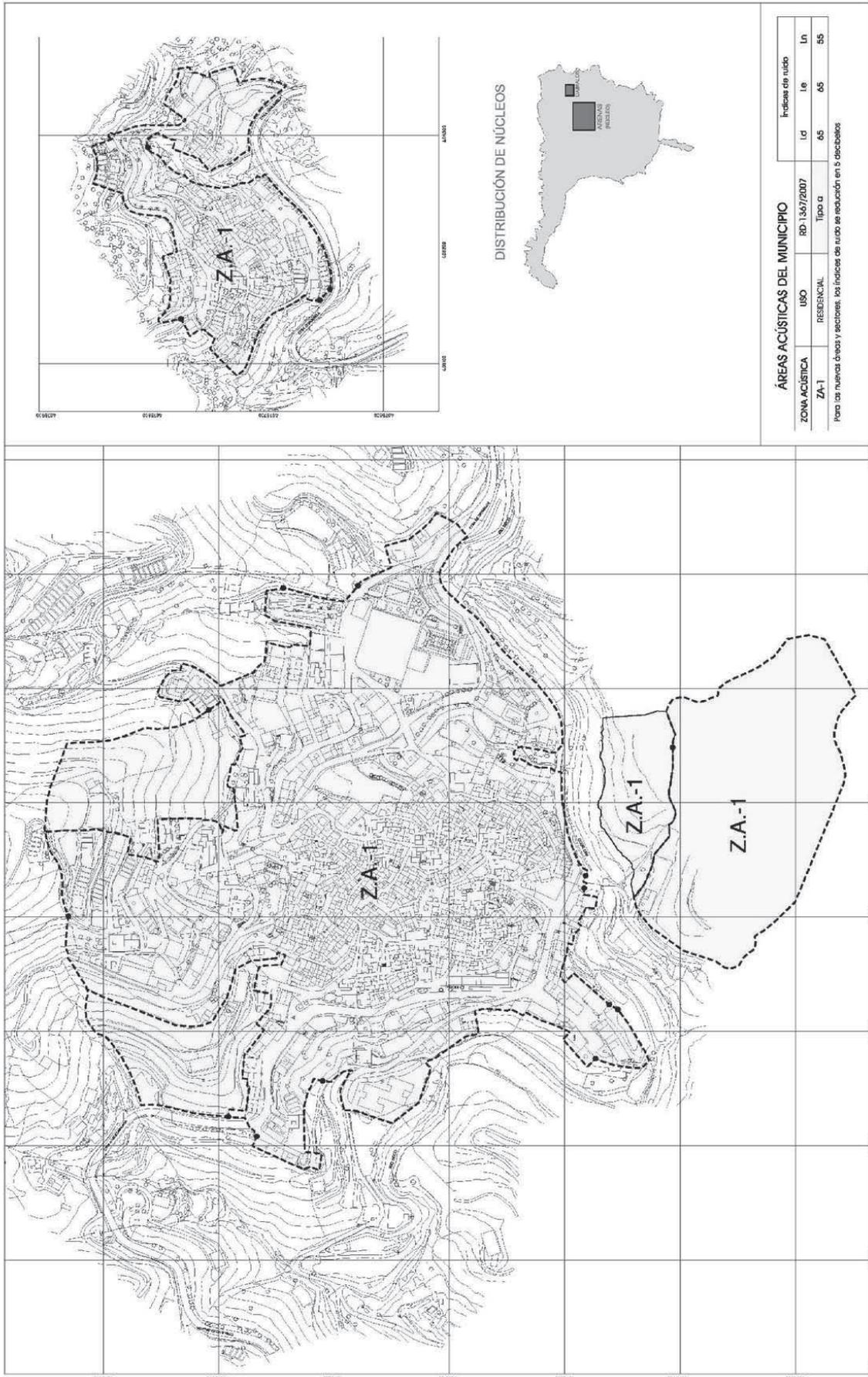
** Si el equipamiento es de uso recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 65 dBA en horario diurno.

*** Si el equipamiento es recreativo o deportivo, el valor máximo admisible es de 55 dBA en horario nocturno.

11. Los objetivos de calidad acústica en función de cada una de las áreas acústicas aplicables para las nuevas áreas y sectores se recogen en la siguiente tabla:

ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Sectores con uso dominante residencial	60	60	50
Sectores con uso dominante industrial	70	70	60
Sectores con uso dominante recreativo	68	68	58
Sectores con uso dominante terciario	65	65	60
Sectores con uso dominante equipamiento	55	55	45
Sectores con uso dominante sistemas de infraestructuras	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(ANEXO I – PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA)



ÁREAS ACÚSTICAS DEL MUNICIPIO

ZONA ACÚSTICA	USO	RD	Indicador de ruido		
			Ld	Le	Ln
Z.A.-1	RESIDENCIAL	RD 1367/2007	65	65	55

Para las nuevas áreas y sectores, los índices de ruido se reducen en 5 decibelios

diputación provincial de máLAGA. oficina provincial de planeamiento
 máLAGA en diputación

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN
 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

ARENAS Y DAIMALOS

PLANO
 NOV-2010

CAPÍTULO 5

Medidas de mejora de gestión de los recursos energéticos.

Artículo 54. Ámbito de aplicación.

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos clasificados por el PGOU con uso residencial, industrial, terciario y de equipamiento.

Artículo 55. Diseño de las edificaciones.

1. Las fachadas se orientarán teniendo en cuenta la intensidad de utilización de los diferentes usos de la edificación: uso continuo, uso discontinuo, uso diurno y nocturno, así como las pautas de utilización, para el mejor aprovechamiento de las energías naturales.

Se limitará la agrupación máxima de las edificaciones y la posición relativa de los viales, con el objetivo de lograr una ventilación e iluminación óptima de los espacios interiores.

2. Dentro de criterios de libertad de diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico medidas que faciliten la renovación del aire y la ventilación para lograr el objetivo de la refrigeración pasiva durante el periodo de sobrecalentamiento de la edificación, facilitando el establecimiento de ventilación cruzada.

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea.

Cuando se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

3. El planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permita mediante la disposición de usos la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire.

4. Las disposiciones de los espacios interiores se ajustará según las orientaciones, en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

5. Se incorporarán criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de los huecos.

6. El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

7. Los espacios abiertos tendrán los medios adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, mediante el tratamiento de las superficies exteriores, el uso de vegetación o elementos proyectores de sombras.

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.

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 registrarán 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 ambos 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 independientemente 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 I****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 aportaciones 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. Artículo 6. 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 estable-

cido 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. Artículo 14. 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 re-

solución final que pudiera recaer, sin perjuicio de que pueda desconcentrarse 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, 30 de enero de 2012.- El Delegado, Enrique Benítez Palma

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 60

Título: Ley de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

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)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 61

Título: Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

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.: 8,37 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 62

Título: Constitución Española y Estatuto de Autonomía para Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

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.: 9,80 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 63

Título: Ley de la Administración de la Junta de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

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.: 4,60 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63