

TITULO I.- RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Art. 1.- Régimen Jurídico.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Otívar se formulan conforme a las prescripciones legales establecidas en las siguientes disposiciones:

- La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-98).
- La Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (en adelante LS-A).
- Los preceptos declarados vigentes por la Disposición Derogatoria Única de la LS-98 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante LS-92).
- El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RPU).
- La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Protección Ambiental.
- El Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.

Art. 2.- Ambito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las edificaciones, urbanizaciones y en general, las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten realizar en el territorio que comprende el Término Municipal de **OTIVAR**.

Art. 3.- Vigencia, revisión y modificación.

1. Estas Normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el B.O.P., en los términos de los artículos 124.1 y 3 de la LS-92, 131 del artículo único de la LS-A y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2. Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias en los términos del art. 125 del artículo único de la LS-A y del 160 del RPU, deberá procederse a la REVISION cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- a) A los 8 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.
- b) Por alteración o variación sustancial de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación en el termino municipal.
- c) Por mayores exigencias de equipamiento comunitario del desarrollo económico y social.
- d) Por concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a los factores básicos del planeamiento que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.
- e) Por afección de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de las normas.

3. Podrán modificarse las Normas Subsidiarias en los términos de los arts. 126.5 128 y 129 del artículo único de la LS-A y 161 del RPU siempre que no implique la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto que implique su revisión.

Art. 4.- Clasificación del Suelo.

1. A partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, y de conformidad con los criterios de clasificación establecidos en los artículos 7 a 10 de la LS-98, el territorio del Término Municipal de OTIVAR queda clasificado en los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo No Urbanizable Protegido.

2. Constituyen el Suelo Urbano según la representación gráfica que figura en los planos de ordenación:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) Los terrenos que se incluyen en la delimitación gráfica por estar consolidados por la edificación, según el art. 10.a) del artículo único de la LS-A, al menos en las dos terceras partes de su superficie.

Art. 5.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

1. De conformidad con el art. 5 de la LS-98, la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de las mismas entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

2. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano:

2.1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13 de la LS-98, los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas Subsidiarias.

2.2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 14.1 de la LS-98, los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -sí aún lo tuvieran- la condición de solar y a edificarlos.

2.3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 14.2 de la LS-98, los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las Normas Subsidiarias, en su caso, incluyan en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento además del fijado en la preceptiva licencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.1 del artículo único de la LS-A.

3. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

3.1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la LS-98 los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho:

a) A usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos (art. 81 de las presentes Normas Urbanísticas).

b) A promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística. El derecho a promover su transformación se podrá ejercer presentando ante el Ayuntamiento la documentación necesaria para proceder a esa transformación según la tramitación, determinaciones y contenido que para la misma establezca la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma.

3.2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la LS-98, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las Normas Subsidiarias, en su caso, incluyan o adscriban al ámbito correspondiente.

c) 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, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en las Normas Subsidiarias.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.

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

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento además del fijado en la preceptiva licencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.1 del artículo único de la LS-A.

Art. 6.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable de protección.

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 20.1 de la LS-98, los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes, las Normas Subsidiarias o el planeamiento en general.

2. Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, y al que se refiere el art. 81.2 de estas Normas Urbanísticas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del art. 9 de la LS-98.

3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 20.2 de la LS-98, en el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Art. 7.- Aprovechamiento urbanístico.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 2.3.c) y 3.2.d) de las presentes Normas Urbanísticas, y al amparo de los artículos 14.1 y 2.c) y 18.4 de la LS-98, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos será:

a) En suelo urbano consolidado por la urbanización: el 100 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito o del que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela (art. 14.1 de la LS-98).

b) En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada: el 90 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito (art. 14.2.d) de la LS-98).

c) En suelo urbanizable: el 90 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente (art. 18.4 de la LS-98).

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados b) y c) del número anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos a los que se refieren los mismos será en todo caso el que se derive de la correspondiente reducción del aprovechamiento a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento que, en su caso, establezca la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma al amparo de lo dispuesto en los artículos 14.2.c) y 18.4 de la LS-98.

Art. 8.- De conformidad con la Disposición Adicional Primera, apartado 3, del artículo único de la LS-A, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar no serán aplicables en este municipio.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

CAPITULO I.- PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Art. 9.- Legislación aplicable.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las CARRETERAS sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, sin perjuicio de los que en su momento establezca la legislación de la Comunidad Autónoma sobre la materia.

Art.10.- Línea de edificación.

La línea de edificación quedará situada a las siguientes distancias: (medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

a) En tramos no urbanos:

- Variante o carreteras de circunvalación:..... 100 metros.
- Autovía:..... 50 metros.
- Resto de carreteras:..... 25 metros.

b) En tramos urbanos, sin perjuicio de las alineaciones existentes que se respetarán en todo caso:

En tramos urbanos las alineaciones son las que aparecen en los Planos de Ordenación.

CAPITULO II.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

Art. 11.- Legislación aplicable.

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 10/1996, de 18 de Marzo, de Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de Instalaciones Eléctricas, y Decreto 2619/1996, de 20 de octubre, por el que se aprueba su Reglamento.

- Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, sobre autorización de instalaciones eléctricas.

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

- Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión.

- Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente.

- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

- Resolución de 11 de octubre de 1989 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por el que se aprobaron las normas particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad S.A.

Art. 12.- Queda prohibida la imposición de servidumbre de líneas de alta Tensión:

Sobre los edificios y patios, centros escolares, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

Igualmente queda prohibida cualquier tipo de construcción bajo las líneas de alta tensión y en el espacio correspondiente a la proyección vertical sobre el plano horizontal de la zona de afección a lo largo del tendido eléctrico mientras esté persista.

Art. 13.- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:

$3,3 + U/100$ metros, con un mínimo de 5 metros.

- Bosque, árboles, masas de arbolado:

$1,5 + U/100$ metros, con un mínimo de 2 metros,

siendo U la Tensión expresada en kV.

Debiendo respetarse estas distancias mínimas, tanto en vertical como en horizontal, a cada lado de los conductores de la línea quedando así definido el ancho de la franja de servidumbre a lo largo del recorrido de la línea eléctrica.

Art. 14.-Trazado de las líneas eléctricas.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea. En los monumentos y conjuntos se prohíben los tendidos aéreos mediante postes, castilletes o fijados a las fachadas autorizándose en todo caso, conductores protegidos que discurran por las fachadas, según un trazado que no perturbe el monumento o conjunto.

El cruce de calles y espacios públicos será en todo caso subterráneo, a profundidad no inferior de 1 metro de la rasante de la calzada.

CAPITULO III.- PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES.

Art. 15.- Legislación aplicable.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas y legislación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el R.D. 849/1.986 de 1 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 927/1988 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Art. 16.- Queda prohibido con carácter general:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público Hidráulico.

Art. 17.- Fosas sépticas.

En suelo urbano se prohíbe el saneamiento de edificaciones mediante fosa séptica.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de viviendas sólo se autorizará excepcionalmente, fuera del suelo urbano, cuando no suponga riesgo alguno para la salubridad pública y se den las suficientes garantías de que éstas no suponen riesgo alguno para el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas o superficiales. En caso de existir dudas o bien si la magnitud o la concentración del proyecto así lo aconseje se podrá exigir el oportuno estudio hidrogeológico previo a la concesión de licencia.

CAPITULO IV.- PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

Art. 18.- Legislación aplicable.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 4/1.989 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio para la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 6/1996 que modifica el art.20 de la Ley anterior.
- Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Decreto 485/1962 de 22 de febrero de 1962 por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1968 sobre Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1.972 y Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 1/1970 de Caza de 4 de abril y Decreto 506/1971 de 25 de marzo por el que se aprueba su Reglamento.
- R.D. 3181/1.980 de 30 de diciembre sobre determinadas especies de la fauna silvestre.

- R.D. 3349/1.983 de 30 de noviembre que establece la Reglamentación Técnico-Sanitaria para fabricación, comercialización y utilización de Plaquicidas.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1.942 y Decreto de 6 de abril de 1943 por el que se aprueba su Reglamento.
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del Art. 13 de la Ley anterior).
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- Ley 5/1977 de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero.
- Reglamento de la Ley anterior según R.D. 1279/1.978, de 2 de mayo, modificado por el R.D. 1404/1982 de 30 de abril.
- Decretos 2360/1967 de 19 de agosto, 19 de octubre de 1.967 y 15 de junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de 7 de octubre de 1.983 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
- Decreto de 27 de junio de 1989, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía sobre prevención y extinción de incendios forestales.
- R.D. 1095/1989 de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- R.D. 1118/1989 de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas al respecto.
- R.D. 439/1990 de 30 de enero, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Art. 19.- Protección de la Fauna.

La instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales ha de estar sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso.
- Que impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.
- Que en caso de cotos de caza mayor, resulte una superficie cercada inferior a 500 Has. y el promotor no disponga de un plan de regeneración de las especies cinegéticas debidamente aprobado por el A.M.A. o I.A.R.A., según corresponda.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la previsión de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves será de obligado cumplimiento a este respecto, lo recogido en el Decreto 194/90 de 12 de junio por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

CAPITULO V.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

Art. 20.- Legislación aplicable.

Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 7/1994 de 18 de mayo de 1994, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de 1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 283/1995 de 21 de noviembre de 1995, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Sólidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre de 1995, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 153/1996 de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 74/1996 de 20 de febrero de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 23 de febrero de 1996, en materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 38/1972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre.
- Decreto 833/1.975 de 6 de febrero que la desarrolla.
- Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de 18 de Octubre de 1.976.
- Decreto 2204/2975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre, modificada por Decreto 3.494/1.964 de 5 de noviembre.
- Instrucción que dicta Normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963.
- Ley 42/1975 de Recogida y Tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre .
- Ley 20/1.986 de 14 de mayo. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 14/1.986 de 25 de Abril. General de Sanidad, artículos 42.3 a), b) y c).
- Ley 4/1.989 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- R.D.L. 1.302/1.986 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y R.D. 1.131/1.988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para su ejecución.
- Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Art. 21.- Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Art. 22.- Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Art. 23.- Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías y similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas, de forma que no se propaguen malos olores y quede a salvo la salubridad pública.

Art. 24.- Queda prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro de las áreas calificadas como suelo urbano. Se establece un plazo de 5 años para la desaparición de los existentes.

Art. 25.- En los comercios, casas habitación, edificios y locales públicos en general con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos no podrán instalarse motores fijos cualquiera que sea su potencia en el interior de los lugares citados, sin la expresa autorización municipal que señalará las medidas correctoras pertinentes.

Art. 26.- Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquél. En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

Art. 27.- En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

Art. 28.- Basureros y vertederos.

Los basureros, vertederos y depósitos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa y no podrán situarse dentro de las áreas calificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

La distancia mínima a cualquier carretera será de 1000 metros y se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que impidan la visión de la instalación, para que su aspecto exterior se integre en el paisaje del municipio.

Se situarán en lugares poco visibles desde el núcleo urbano, las Carreteras y los caminos forestales.

La creación de estos vertederos y basureros estará sujeta al Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos y Urbanos y a previa licencia que solo se otorgará cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente estudio comprensivo de los siguientes aspectos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar y justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- Sistema de recogida y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertederos al aire libre.

- Impacto sobre los recursos hidráulicos justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

Art. 29.- Adaptación de las construcciones al ambiente.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, si hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

c) En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

d) Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea disonante con el paisaje típico y rural del municipio.

Art. 30.- Anuncios y carteles.

Los anuncios y carteles se atenderán a lo dispuesto en la normativa indicada en el art. 9 de esta normativa, por lo que deberá verificarse:

1. En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras queda prohibido realizar publicidad salvo lo dispuesto en los artículos 74, 75 y 76 del Reglamento General de Carreteras.

2. En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollen en los mismos. No sobresaldrán, en ningún caso más de 20 cm. de la fachada, quedando prohibidos los carteles en bandera que sobresalgan más de 20 cm. de la fachada.

3. No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. y en general los carteles que atenten contra la naturaleza o el paisaje.

4. En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno, ni sobrepasen o modifiquen la línea de horizonte, contemplada esta desde cualquier carretera.

5. No se permitirá su colocación sobre los cerros, peñones o lomas de especial valor paisajístico y que constituyan lugares característicos, típicos y tradicionales del Municipio.

6. En suelo no urbanizable no se permitirá ninguna edificación que rompa la línea de horizonte que pueda contemplarse desde cualquier vía pecuaria, carretera o camino.

CAPITULO VI.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 31.- Legislación aplicable.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y, en particular, las siguientes normas:

1. Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español y R.D. 111/1986 de 10 de enero, que la desarrolla parcialmente.
2. Ley 1/1991 de 3 de junio de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Decreto 571/1.963 de 14 de Marzo que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, Conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

Art. 32.- El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. A tal efecto el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la Conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes.

Art. 33.- Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores.

Art. 34.- Monumentos declarados B.I.C.

En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y en el resto de bienes inmuebles objeto de inscripción específica, no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

La obtención de las autorizaciones necesarias anteriormente indicadas no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás licencias o autorizaciones que fuesen necesarias para realizar obras, cambios de uso o modificaciones de cualquier tipo que afectasen a los inmuebles señalados en el párrafo anterior.

Art. 35.-Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Art. 36.- La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Art. 37.- Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el Art. 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública ,o realizarlas de forma subsidiarias y a costa de los propietarios.

Art. 38.- Expediente de ruina en Monumentos declarados B.I.C.

1. Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico llegará a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural la Administración Cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración cultural competente.

3. Si existiera urgencia y peligro inminente la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la Conservación del inmueble, requerirán en todo caso la autorización de la Administración Cultural competente debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.

TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO.-

CAPITULO I.- DEFINICIONES.

Art. 39.- Terminología.

Los términos que se definen a continuación tendrán el significado que se expresa en los siguientes apartados:

1. Alineaciones.

Acto ejecutivo, técnico de fijación sobre el terreno del límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que podrá o no coincidir con la línea oficial de la calle.

2. Altura de edificación.

Es la distancia vertical comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la última planta. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, en el caso de edificación entre medianeras.

3. Altura libre de los pisos.

Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

4. Altura planta baja.

Es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta.

5. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

6. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie construible y la superficie sobre la que se construye, expresada en m²/m².

7. Edificabilidad.

Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada parcela o de la superficie construible en una parcela.

8. Espacios libres.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada por la edificación.

9. Fachada.

Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

10. Manzana.

Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

11. Area edificable.

Superficie de suelo urbano en la cual aún en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, no existen trazadas alineaciones oficiales.

12. Parcela mínima.

Es la parcela tipo con dimensiones por debajo de la cual no se puede edificar.

13. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.

14. Rasante.

Es la cota vertical en cada punto de la alienación oficial.

15. Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación y que se encuentra urbanizada de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

16. Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES.

Art. 40.- Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Art. 41.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 14 del artículo único de la LS-A, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 42.- Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedasen suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en los artículos 46.2 del Reglamento de Gestión y 83.3 de la Ley del Suelo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO III.- LICENCIAS.

Art. 43.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallado y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Y, en general, los demás actos que se señalan en las presentes Normas.

Art. 44.- Proyecto Técnico.

En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico este será firmado por el Técnico facultativo competente y visado por el Colegio profesional que corresponda en los términos previstos en la legislación vigente.

Art. 45.- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y concordante legislación de Régimen Local.

Art. 46.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la legislación urbanística o de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 47.- Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad o licencia de primera ocupación que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE USO Y HABITABILIDAD.

Art. 48.- Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

1. Usos de vivienda.
2. Usos de industria.
3. Uso público.

Art. 49.- Uso de Vivienda.

Teniendo en cuenta las características de cada uno y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, características y situaciones:

Clase 1ª.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase 2ª.- Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

Art. 50.- Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas marcadas por la Orden de 29 de febrero de 1.944 (B.O.E. de 1 de marzo), que a continuación se expresan:

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado o 0,20 m. sobre el pavimento de azotea.
- b) Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5. Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio: la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama de 6 metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de volumen.
- Dormitorios de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de volumen.
- Cuarto de estar de 10 metros cuadrados.

-Cocina de 1,5 metros cuadrados.

-Retrete de 1,5 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevara a un metro.

La altura de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo raso no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a vivienda estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los parámetros será de 1,20 metros y el volumen mínimo de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior debiendo en todo momento revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble y acometer a la red de alcantarillado.

9. Los retretes serán de cierre hidráulico.

10. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.

11. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que estén emplazados.

Art. 51.- Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

a) Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 150 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

b) Suministro de Energía Eléctrica:

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía Eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

c) Condiciones Acústicas y de Aislamiento:

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-88; Condiciones Acústicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 1909/1.981 de 24 de Julio, y corregida en el BOE 07-10-82; como lo exigido por la Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2429/1.979 de 6 de julio.

Art. 52.- Uso de Industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª Categoría: Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

2ª Categoría: Actividades Molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas baja, semisótano o sótano de los edificios de vivienda plurifamiliar.

3ª Categoría: Actividades molestas, incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética. Se permiten en edificio exclusivo independiente con fachada a la calle.

4ª Categoría: Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Comprende esta Categoría la industria en general, cuya superficie, potencia y características no afecten el carácter del área donde se ubiquen, excluyéndose las nocivas o peligrosas.

Solo se permiten en suelo no urbanizable bajo las condiciones fijadas en su normativa específica y en edificios exclusivos e independientes.

Art. 53.- Uso Público.

Las construcciones y dotaciones de este uso genérico se dividen en las siguientes clases:

- RS: Residencial
- CU: Culturales
- RL: Religiosos
- AD: Administrativos

- SA: Sanitarios y asistenciales
- ES: Enseñanzas
- CO: Comerciales
- RC: Recreativos y esparcimiento
- DP: Deportivos
- CT: Comunicaciones y transporte -
- VA: Varios
 - 1.- Matadero
 - 2.- Cementerio
 - 3.- Servicio de limpieza

CAPITULO V.- ORDENANZAS.

Art. 54.- Suelo Urbano.-

1.- Edificación Residencial en Manzana Cerrada.

1.1.- Se define como ordenación en Manzana Cerrada a aquella con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en las NN.SS. debiendo ajustarse a ellas la edificación.

La manzana cerrada se asimila tipológicamente, a una manzana compacta carente de alineación interior y en la que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios.

1.2.- Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por las NN.SS.

Aquellas zonas calificadas como manzana cerrada que estuvieran total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a esta tipología no quedarán descalificadas, tendiéndose sin embargo, a corregir esta situación con las actuaciones futuras y a todo aquél que mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en Suelo Urbano quede definido como tal si dichos Planes así lo estableciesen.

1.3.- El uso característico de este tipo de ordenación, es el residencial, y será compatible con el resto de usos excepto con los industriales pertenecientes al grupo 3º.

1.4.- La Parcela Mínima será aquella que tenga un frente de fachada mayor de 3,60 mts. y una superficie que posibilite edificar una vivienda con programa mínimo (Art. 50.6). A efectos de posibles segregaciones la parcela mínima será de 60 m².

1.5.- La Edificabilidad será la resultante del resto de las condiciones urbanísticas y tendrá un máximo de 1,8 m²/m² para edificaciones de dos plantas y de 2,8 m²/m² para edificaciones de tres plantas.

1.6.- La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela, pudiendo en planta baja ocupar el 100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a uso distinto del de vivienda.

1.7.- La profundidad máxima de la edificación será de 18 m. medida desde la alineación de fachada. Se exceptúa de esta ordenanza la planta baja y sótano y/o semisótano.

1.8.- Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30º.

1.9.- Dentro del Suelo Urbano Consolidado sometido a conservación serán de aplicación las siguientes consideraciones:

- Vuelos cerrados: no se admiten en ningún caso.

- Vuelos abiertos: se permiten con un vuelo máximo de 0,60 m. Su longitud máxima será de 1,5 m., siendo la separación mínima entre ellos de 1,5 m. y de 0,75 m. a los medianeros.
- Se prohíben los retranqueos y los patios abiertos a fachada en todas las casas.
- La parcela mínima será aquella que respete las alineaciones, rasantes y la estructura de la propiedad reflejada en el parcelario catastral existente en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias.
- Aquellas parcelas cuyas superficie sea inferior a 100 m² la ocupación máxima tendrá en cualquiera de sus plantas como única limitación el cumplimiento de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en el Capítulo IV.

1.10.- Limitaciones estéticas dentro del Suelo Urbano Consolidado sometida a conservación.

- a) Las obras de mejora o las edificaciones de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición, materiales y colorido al entorno en el que se ubiquen.
- b) Los cerramientos exteriores se acabarán obligatoriamente con enfoscado y posterior pintura a la cal o similar, predominando fundamentalmente el color blanco. Cualquier otra solución deberá venir expresamente justificada en el proyecto correspondiente.
- c) Se prohíben como materiales de utilización en los paramentos exteriores visibles a la vía pública:
 - El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, recercados o ventanas.
 - Cerámica vidriada propia de interiores, y las baldosas hidráulicas, terranes, azulejos y similares.
 - Revestimientos granulares de partículas pétreas.
 - Cualquier tipo de piedra artificial salvo en zócalos y/o marcos de huecos.
- d) En los zócalos se tratará de que su color y textura sea más intensa y gruesa que el resto de la fachada, con empleo de piedras y materiales tradicionales.
- e) La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y el tipo de cubierta usual.
- f) El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición.
- g) Las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos constructivos deberán seguir las Normas generales de Composición.
- h) Cubierta: Será inclinada y de teja curva roja en todos los casos. Podrán habilitarse terrazas practicables, siempre que ello no genere edificación alguna sobre la cumbre, y siempre que se mantenga la cubierta inclinada en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible, con un ancho no inferior a 60 cm., e igualmente mantenga la misma pendiente general de cubierta partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm. sobre el inicio del mismo.

- i) No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2.- Edificación Residencial en Agrupación de Viviendas Unifamiliares.

2.1.- Se define como ordenación en agrupación de viviendas unifamiliares, aquella ordenación volumétrica compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de las dos tipologías aisladas o adosadas.

Las Normas Subsidiarias distinguen entre agrupación de viviendas unifamiliares Extensiva e Intensiva en función de la edificabilidad asignada y otras condiciones urbanísticas establecidas en cada caso.

2.2.- Este tipo de ordenación se extiende a todo el Suelo urbano definido como tal por las Normas Subsidiarias y a todo aquel que mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales en Suelo Urbano quede definido como tal si dichos planes así los estableciesen.

Aquellas zonas calificadas como agrupación de viviendas unifamiliares que estuvieran total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a esta tipología no quedarán descalificadas, tendiéndose a corregir esta situación mediante las futuras actuaciones.

2.3.- El uso característico de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar y será compatible con el resto de usos, excepto con los industriales pertenecientes al grupo tercero.

2.4.- La parcela mínima tendrá las siguientes características:

a) En agrupación intensiva de viviendas unifamiliares tendrá un frente de fachada mínimo de 5,00 m. y una superficie mínima de 100 m².

b) En agrupación extensiva de viviendas unifamiliares el frente mínimo de fachada será de 10 m. y la superficie de 250 m².

2.5.- La edificabilidad será la resultante del resto de las condiciones urbanísticas y tendrá un máximo de:

a) En agrupación intensiva de viviendas unifamiliares 1,40 m²/m² referida a la superficie total de la parcela.

b) En agrupación extensiva de viviendas unifamiliares se considera 0,80 m²/m².

2.6.- La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie de la parcela en agrupaciones intensivas de viviendas unifamiliares y el 40% de la superficie de la parcela en agrupaciones extensivas de viviendas unifamiliares, entendidas dichas ocupaciones para cualquiera de sus plantas.

2.7.- Retranqueos.- En agrupación extensiva de viviendas unifamiliares se respetarán los siguientes retranqueos mínimos: 3 m. a todos los linderos o fachadas.

2.8.- En agrupaciones de viviendas unifamiliares podrán edificarse viviendas adosadas siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial formando las edificaciones una sola unidad formal. En situaciones consolidadas con medianerías existentes no será necesario el compromiso notarial para adosarse si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

2.9.- En la agrupación de Viviendas Unifamiliar Extensiva se prohíben las viviendas adosadas que configuren la tipología de viviendas en hilera.

3.- Núcleo de Cázulas.- En este núcleo será de aplicación la ordenanza de edificación residencial en manzana cerrada, con una altura de 2 plantas más torreta.

4.- Uso Público: Dotaciones y Equipamientos.-

4.1.- Se definen como ordenanzas para equipamiento comunitario a aquéllas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesaria para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

4.2.- Este tipo de ordenación se extiende a todo el suelo urbano definido como tal por las NN.SS.

4.3.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la establecida en el cuadro siguiente en función del uso:

- Centro cívico social.....	1.00 m2/m2.
- Centro cultural.....	1.00 m2/m2.
- Centro docente.....	0.80 m2/m2.
- Centro sanitario..... 1.00 m2/m2.
- Centro asistencial.....	1.00 m2/m2.
- Centro deportivo.....	0.20 m2/m2.
- Centro comercial.....	1.20 m2/m2.
- Centro administrativo.....	1.00 m2/m2.
- Centro religioso.....	1.00 m2/m2.
- Centro equipamiento sin especificar...	1.00 m2/m2.

La altura máxima de estas edificaciones será de 3 plantas o 9 metros.

Cuando la edificación tenga unas características tipológicas, constructivas, etc., motivadas por el uso a que este destinada, que haga necesario la altura de piso superior a 5 m. incluso forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por cinco metros; en el resto del edificio la edificabilidad será medida sobre los metros cuadrados realmente construidos.

4.4.- Cuando se pretenda construir una edificación para equipamiento comunitario dentro de las zonas con ordenación residencial regirán las condiciones urbanísticas más favorables.

4.5.- Las edificaciones de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica, provincial y municipal, que específicamente le afecte a todos sus aspectos.

4.6.- En la medida de lo posible por condicionantes técnicos las obras de mejora o edificaciones de nueva planta deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.

CAPITULO VI.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

Art. 55.- Para la medición de las alturas permitidas se establecen los siguientes criterios:

1. Solares con fachada a calles en pendientes:

En calles en pendiente la edificación quedará siempre inscrita bajo una línea teórica (que definirá la cara superior del último forjado) formada por escalones de 6 m. lineales de desarrollo horizontal, empezando por el punto más bajo de fachada y tomando siempre en el centro de cada escalón la altura máxima permitida en la zona.

En calles escalonadas, de muy fuerte pendiente, no se rebasará nunca en cada extremo de escalón el 30% de la altura permitida en su centro, tolerándose en este caso como inevitable la aparición en este extremo puntual de una planta más de la permitida, quedando este hecho compensado con la escasa altura del otro extremo.

2. Solares en pendiente con fachadas opuestas a dos calles:

Los edificios se desarrollaran bajo la envolvente definida de la forma siguiente:

1.- En la calle de mayor cota se tomará una altura igual a la altura proyectada; sobre esta cota se traza una línea horizontal de 6 m. de ancho, obteniéndose el punto (1).

2.- El punto 2 está situado en la vertical de la calle de cota inferior y a una altura igual a la altura proyectada.

Uniendo estos dos puntos se obtiene la envolvente de la que no podrá sobresalir la edificación.

Dentro de esta envolvente el edificio se escalonará de tal forma que en ningún escalón tenga menos de tres metros en horizontal ni más de seis metros en vertical.

Independientemente de lo aquí expuesto, de existir alguna calle lateral en pendiente, además de las opuestas, o bien que éstas últimas también presenten pendiente, las condiciones de calles en pendiente deben cumplirse en todas ellas.

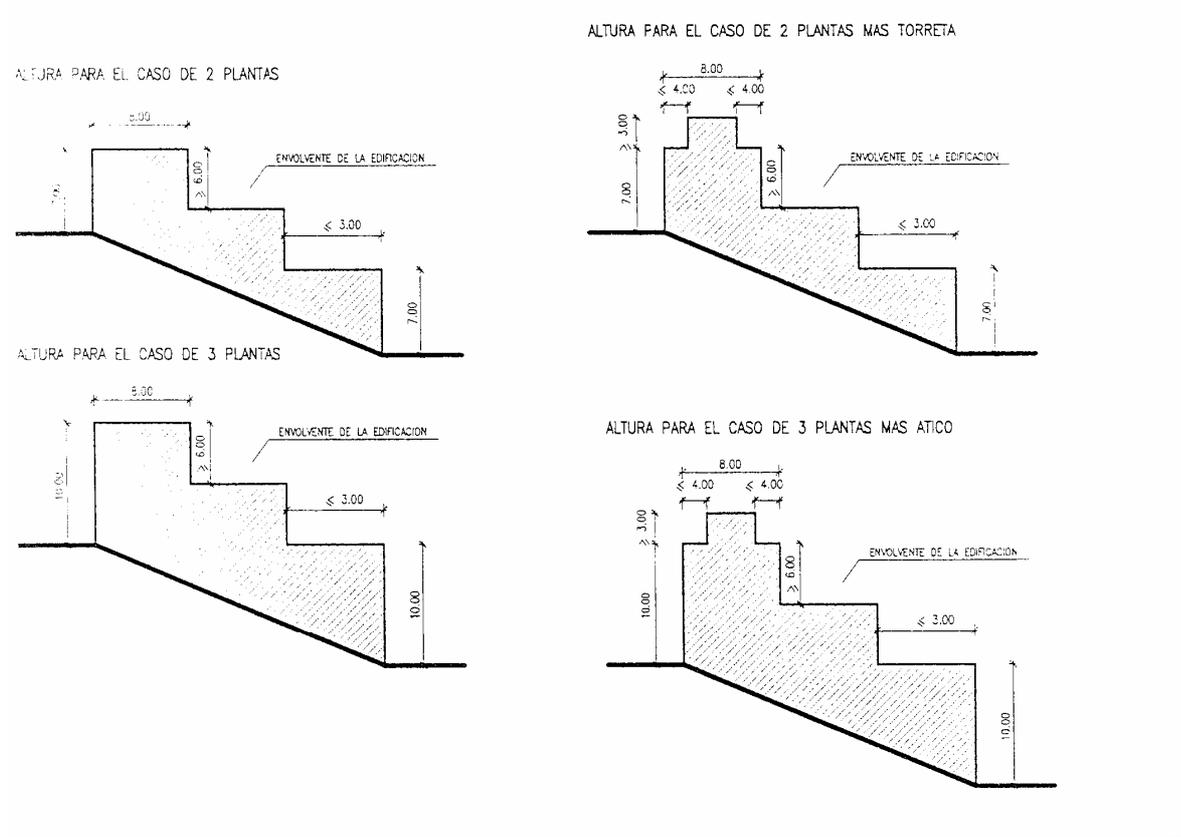
3.- Solares en pendiente con fachada a calle y fondo opuesto a medianería.

En este caso se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior tomando la altura permitida en el fondo del solar sobre la rasante natural del terreno.

4.- Dentro de la altura máxima podrá construirse un semisótano que no computará a efectos de edificabilidad si este no sobresale más de 1,30 metros de la rasante de la calle, en el punto más desfavorable, medida ésta a la cara superior del forjado.

ESQUEMA:

4.- Construcciones permitidas por encima de la altura.



Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada. Estas construcciones solo se podrán destinar a depósitos, chimeneas, secaderos, tendedores y otros usos análogos con una altura que no podrá exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal, y siempre que no supere los 25 m² de superficie.

5. - Altura libre de pisos.

La mínima altura libre de pisos será la siguiente:

- En plantas destinadas a vivienda: 2,50 m.
- En locales comerciales: 3,0 m.
- En garajes y aparcamientos: 2,20 m.

La máxima altura libre será la resultante de la aplicación del apartado siguiente.

6. Altura de pisos.

Queda fijada en un mínimo de 2,85 m. y un máximo de 3,50 m., para las plantas altas y un mínimo de 3,30 metros y máximo de 3,90 metros para las plantas bajas.

En edificación aislada, retranqueada respecto de las alineaciones oficiales, la altura de la planta baja podrá tener un mínimo de 2,90 metros.

En cualquier caso, la planta podrá descomponerse, dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y entresuelo.

Las alturas anteriormente fijadas para las plantas bajas se entienden medidas desde la rasante del terreno o calle hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la planta baja.

7.- El fondo máximo permitido.

No será superior a los 18 metros medidos perpendicularmente desde la alienación oficial, en planta baja podrá superar esta dimensión siempre que no se destine a vivienda.

8.- Entrantes, salientes y vuelos.

8.1. - Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alienación oficial mas que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alienación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

8.2.- Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las Construcciones, respecto de la alienación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima edificabilidad permitida.

8.3.- Cuerpos Volados Cerrados.

Fuera de la alienación oficial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.

8.4.- Balcones o Voladizos Abiertos.

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alienación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3,30 metros sobre la rasante, o de 2,90 metros si se trata de vuelos en calles peatonales o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.

- El vuelo máximo permitido será el siguiente:

a) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 90% del ancho de la acera.

b) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.

c) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 7% del ancho de la calle.

- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1 metro de anchura.

- Los vuelos se separaran un mínimo de 60 cm. respecto de las medianeras.

8.5.- Salientes No Estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alienación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm. Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alienación oficial un máximo de 15 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remitidas en la fachada.

9.- Garajes.-

9.1.- Las plazas de aparcamiento tendrán dimensiones mínimas de 2,20x4,5 metros.

9.2.- La rampa de acceso tendrá una pendiente del 16% como máximo y una anchura mínima de 3 metros.

9.3.- La plataforma horizontal de acceso a la rampa tendrá como mínimo 3 metros de fondo.

CAPITULO VII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.

Art. 56.- Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado.

El cercado permanente será de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alienación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

Art. 57.- En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas solo podrán tener la altura de 1,30 metros, sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse los tres metros, las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.

Art. 58.- En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianera tendrá una altura máxima de tres metros a contar desde la rasante del patio mas bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros de la rasante del patio mas alto.

CAPITULO VIII.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Art. 59.- En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

CAPITULO IX.- CARACTERISTICAS ESTETICAS.

Art. 60.- La situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos constructivos no podrá en ningún caso limitar el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Art. 61.- Limitaciones estéticas.-

1. El muro en fachada deberá inexcusablemente resolverse constructivamente con ladrillo y acabado enfoscado con cal o pinturas de similar aspecto. No se consentirán fachadas acabadas con azulejos o similares.

2. Se prohíben como materiales de utilización en los paramentos exteriores visibles desde la vía pública:

a) El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, en cercas o ventanas.

b) La cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares. Excepcionalmente se permitirá la utilización de cerámica vidriada en fondos y perímetros de balcones, recercado de huecos y prolongación de paramentos de balcones a la altura de forjado, previa presentación de muestras y autorización expresa del Ayuntamiento.

3. Las naves y demás edificaciones industriales se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior se ajuste a lo dispuesto en el art. 29 de las Normas y no sea disonante con el paisaje típico y rural del municipio.

4. En los zócalos se tratará de que su color y textura sea mas intensa y gruesa que el resto de la fachada, con empleo de piedras y materiales tradicionales. Se autorizará la utilización de piedras tales como el gris Macael, Sierra Elvira gris o piedra de Loja.

Art. 62.- Fachadas.-

1. La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y respetando el tipo de cubierta usual.

2. El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores, no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición.

3. Las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición.

Art. 63.- Cubiertas.-

1. La cubierta será inclinada y de teja curva roja en todos los lugares que sean visibles desde la calle o desde los puntos panorámicos característicos.

2. Podrán habilitarse terrazas practicables, siempre que ello no genere edificación alguna sobre la cumbrera que se mantendrá continua, se mantenga la cubierta en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible con un ancho no inferior a 60 cm. e igualmente se mantenga la misma pendiente general de cubierta partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm. sobre el inicio del mismo.

3. No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Art. 64.- Tendidos aéreos.-

No se permitirá la instalación o sustitución de tendidos aéreos salvo los adosados y grapeados a las paredes debiéndose desarrollar los cruces de calles mediante canalizaciones subterráneas de conformidad con lo establecido en las Normas tecnológicas de viviendas.

Art. 65.- Conducciones y redes subterráneas.-

1. Las Conducciones se albergarán por debajo de las aceras evitando siempre las zonas de rodaduras calzadas. En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tubulares complementarios de 10 milímetros de PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior de 80 cm. para el paso de futuras Conducciones. En el caso de apertura de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 metro a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor al igual que en aceras.

2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerara la quinta parte (1/5) del ancho de la calle.

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.-

CAPITULO I.- AMBITO DE APLICACION.

Art. 66.- En este Capítulo se establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes, Especiales o Estudios de Detalle.

El presente Capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de cale, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado y electricidad.

CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Art. 67.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

Art. 68.- Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de Detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de Detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse, previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

CAPITULO III.- CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACION RODADA Y PEATONAL.

Art. 69.- Vías de circulación.-

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptaran a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso publico, tendrá como mínimo una anchura de 6 (seis) metros, si es de tráfico rodado, y de 4 (cuatro) metros, si es exclusivamente peatonal. En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 (cuatro) metros.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 10 viviendas y tendrán una longitud máxima de 50 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos de al menos 10 metros de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

Art. 70.- Intersecciones y esquinas.-

Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura, tanto en suelo urbano como urbanizable deberá resolverse de tal forma que la unión de alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la vía o calle de menor ancho.

Art. 71.- Pavimentación.-

En los encintados de aceras se utilizarán bordillos de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de, al menos, 10 cm. de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico. En calles de hasta 5 metros de anchura y en las peatonales, se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

Art. 72.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 300 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por industria, riegos o piscinas, se exigirá un mínimo de 250 litros/habitante/día.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

En todo caso, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto mas desfavorable de la red será de una atmósfera. Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica **NBE-CPI- 96** sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Todas las Conducciones serán subterráneas.

CAPITULO V.- SANEAMIENTO.

Art. 73.- Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

-Todas las Conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

-Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.

-La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros.

-La sección mínima de cualquier conducto será de 300 milímetros de diámetro.

-En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/s.

-Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.

-El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 metros por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.

-Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Art. 74.- Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aun con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas mas idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

CAPITULO VI.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

Art. 77.- Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 20 de septiembre de 1.973, Reglamento de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1.968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Art. 78.- La red de suministro de energía eléctrica, los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

Art. 79.- Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y de alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

Art. 80.- El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux. para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las de peatones. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las Conducciones serán subterráneas.

TITULO V.- NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Art. 81.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable de protección.-

1.- Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos

naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento, quedando expresamente prohibidos los invernaderos de todo tipo.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 de artículo 9 de la presente Ley.

2.- En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3.- En las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable e inventariadas en el plano nº 4 (Clasificación del Suelo) se podrán efectuar obras de rehabilitación y conservación así como de ampliación, en el caso de viviendas unifamiliares la ampliación no podrá superar el 50% de la superficie ya construida y siempre que no supere los 150 m² construidos sumando lo existente y la ampliación.

Art. 82.- Se consideran áreas de suelo no urbanizable de protección las que así aparezcan delimitadas en el plano general de clasificación del suelo, según el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, y el grafiado en el Plano 1:10.000 (Clasificación del Suelo) y calificado como inadecuado para el desarrollo urbano (laderas inestables) y aquellos terrenos que se protegen para preservar su carácter agrícola o rural.

Art. 83 a).- En el suelo no urbanizable protegido por sus valores agrícolas o rurales, sin perjuicio de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas Subsidiarias solo estarán permitidas:

b) Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, previo informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía relativo a dichos extremos, y que se ajusten en su caso a los planes o normas de la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía (Agencia del Medio Ambiente e Instituto Andaluz de Reforma Agraria).

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, estableciéndose para éstas una parcela mínima de 1000 m².

Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 16.3.2^a de la Ley del Suelo y 4.2 del Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, podrán considerarse como tales:

- Aquéllas que estén así definidas por una legislación previa.
- Las instalaciones Agropecuarias que no puedan encuadrarse en las referidas en el artículo 81.a
- Las que así se consideren por acuerdo municipal.
- Siempre que no lleguen a formar núcleo de población.

b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

En todo caso se respetaran necesariamente las siguientes reglas:

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

b) De conformidad con el Art. 16 y 259 de la Ley del Suelo en el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Limitaciones generales:

1. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
2. Los retranqueos obligados son:
 - Al borde de carretera nacional: 50 metros.
 - Al borde de carretera comarcal o local: 25 m.
 - A ejes de caminos: 10 metros.
 - A los linderos: 10 metros.
3. Casetas de aperos y naves de almacén agrícola, cuya autorización corresponde al Ayuntamiento:
 - Podrán autorizarse en parcelas que no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo.
 - La superficie máxima será de 50 m para las naves de aperos y de 600 m para las naves almacén agrícola.
 - La altura máxima será de 3 m para las naves de aperos y de 7 m para las naves almacén agrícola.
4. Edificaciones de utilidad pública e interés social (Apartado a):
 - La parcela mínima será: de secano 30.000 m², regadío intensivo 2.500 m² y regadío extensivo 5.000 m².
 - La altura máxima vendrá justificada por las características de la instalación y la ocupación máxima será del 10% para regadío intensivo y extensivo y el 2% para secano.
5. Características de los edificios destinados a viviendas familiares (Apartado b):
 - La altura máxima permitida será de 6,5 m con un máximo de 2 plantas.
 - La ocupación máxima de la parcela por la edificación será de 150 m² para el uso de vivienda, pudiéndose destinar otros 30 m² más para edificaciones anexas en la misma parcela.
 - La parcela mínima será: 30.000 m² en secano, 2.500 m² en regadío intensivo y 5.000 m² en regadío extensivo.

Limitaciones especiales:

Las instalaciones que se autoricen excepcionalmente a lo largo de las carreteras tales como estaciones de servicio, restaurantes, albergues, puestos sanitarios y de socorro y zonas deportivas o recreativas se sujetarán en todo caso a las siguientes limitaciones:

1. La línea de edificación será de 50 metros en carretera nacional y 25 metros en carretera comarcal o local.
2. Se necesitará en todo caso informe favorable del organismo titular de la carretera cuando se trate de actos en la zona de influencia viaria (dominio publico, servidumbre y afección).
3. La altura máxima será de 8 metros con un máximo de 2 plantas.
4. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 10%.
5. Al menos el 80% de la superficie de la parcela se destinará a jardines y arbolado.
6. A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable les serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el art. 138.b de la Ley del Suelo, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular y con el resto de las instalaciones ya existentes.

Art. 83 b).- En las áreas afectadas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico como paisajes agrarios de interés singular (AG-10) Vega del Río Verde, regirán las siguientes normas especiales:

Paisajes agrarios singulares (AG).

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

2. En todos estos espacios se prohíbe:

- a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) La industria no agraria incompatible en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h).
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

* A las edificaciones permitidas en esta clase de suelo les será de aplicación las normas contempladas el artículo 83.a).

Art. 83 c).- En las áreas afectadas por el P.E.P.M.F. de la Provincia de Granada como Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS-1) Sierra de Almirajara, Cázulas y Guájares.

En estas áreas, regirán las siguientes normas especiales:

- 1. En estos espacios se prohíbe:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
- f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicio que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el punto a) del apartado siguiente.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece en el Plan Especial los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación del proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos, recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrará en espacios protegidos.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 23 del Plan Especial. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

* A las edificaciones permitidas en esta clase de suelo les será de aplicación las normas contempladas el artículo 83.a).

Art. 83 d).- Suelo inadecuado para el desarrollo urbano.-

Este suelo no podrá ser utilizado para otros fines que no sean reforestación o uso cinegéticos.

Art. 84.- Invernaderos.

En todo el término municipal de Otívar queda prohibida la instalación de Invernaderos.

Art. 85.- Definición de Núcleo de Población.

A los efectos de lo dispuesto en los Arts. 16 y 18 de la Ley del Suelo se define como núcleo de población la agrupación de más de 2 edificaciones de distinto o mismo propietario que disten entre si menos de 200 metros.

No se autorizaran construcciones en Suelo No Urbanizable a menos de 500 metros del Suelo Urbano o Urbanizable ni de cualquier servicio urbanístico (tendido eléctrico, abastecimiento de agua, red de saneamiento y depuración, y sistemas de accesos viarios).

CAPITULO II.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN.

Art. 86.- El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se refiere el Art. 16.3.2ª de la Ley del Suelo y el Art. 82 de las Normas, se desarrollará del modo siguiente:

Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

La solicitud deberá acompañarse del Proyecto Técnico. El Ayuntamiento informara la petición y elevara el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La de Ordenación del Territorio y Urbanismo, someterá el expediente a información pública durante quince días. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

CAPÍTULO III.- DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y VÍAS PECUARIAS.

Art. 87.- Declaración Previa de Impacto Ambiental.

Como consecuencia de la Declaración Previa de Impacto Ambiental se incorpora a estas Normas Urbanísticas las siguientes medidas protectoras y correctoras:

a) **MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS DERIVADAS DEL CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL:**

1.- El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra. En cuanto a las construcciones actuales que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo suficientemente amplio para que las mismas se terminen debidamente.

2.- Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

3.- El planeamiento de desarrollo contendrá la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y Normativa Urbanística. De este modo deberán incorporar las medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y paisaje, y entre ellas:

- Adaptación al terreno, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas del terreno de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Localización de los terrenos destinados a espacios libre y equipamientos en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbano del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo no urbanizable.

En particular y para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las

colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a posibles efectos sobre otras variables ambientales.

- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, y respetando el tipo de cubierta usual. Las alturas de cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición. Todo ello con el fin de no producir distorsiones en el paisaje urbano de los ámbitos tradicionales.

4.- Si bien la pérdida de suelo rústico por reclasificación urbanística constituye una pérdida irreversible, permanente y negativa desde el punto de vista de ocupación de terreno, así como de la afección de los valores de dicho ámbito, es preciso definir medidas que minimicen dicho impacto negativo. Entre ellas se deberán diseñar las medidas de carácter compensatorio que tiendan a equilibrar el perjuicio ambiental referido anteriormente.

5.- Deberán definirse medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas definidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en entorno inmediato. De este modo se señalarán las condiciones de borde urbano con el espacio rural. Todo ello con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar.

6.- Se deberá regular, de forma general, la localización en Suelo No Urbanizable de todas aquellas actividades que pudieran generar perjuicios ambientales a los usos previstos en Suelo Urbano o Urbanizable. Entre las medidas ambientales a proponer pudiera imponerse una determinada distancia a dichos suelos.

7.- En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y ciudades necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

8.- Se deberá valorar la posibilidad de conservar o restituir en determinadas localizaciones de gran valor estético y/o tradicional el característico pavimento empedrado.

9.- La gestión de los R.S.U. se someterá a lo previsto en el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Granada. En cuanto a los residuos que tengan la consideración de inertes, les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94, de Protección Ambiental. En la licencia de obras figurará el destino final de dichos residuos.

10.- La eliminación de las aguas residuales de los núcleos urbanos contará con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en la Ley 29/85 de 2 de agosto, de aguas y el Real Decreto 849/1996, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de dominio Público Hidráulico. Dichos vertidos deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur.

11.- Las fosas sépticas o sistemas equivalentes de depuración deberán de contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica.

12.- Aquellas actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en alguno de los Anexos de la Ley 7/94, de Protección ambiental, se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecidos en dicha Ley.

13.- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

14.- En cuanto a las redes de energía eléctrica se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 194/90, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la Avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

15.- Salvo que el Ayuntamiento de Otivar, disponga otra norma, será de aplicación lo previsto en la Orden de 3 de septiembre, que aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.

16.- Deberá tenerse en cuenta la cercana presencia del Cementerio Municipal, desde la legislación sectorial de aplicación, como por las eventuales limitaciones, que pudieran originarse desde el punto de vista de distancias al núcleo urbano, por lo que se tendrá en cuenta el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

17.- Los suelos de dominio público de las vías pecuarias son Suelo No Urbanizable de Especial Protección, según lo dispuesto en La Ley 3/95 de Vías Pecuarias y Decreto 155/98 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En caso de ser imposible mantener la anchura y trazado de dichas vías pecuarias, se deberá de establecer un trazado alternativo mediante el procedimiento definido en dicha Legislación.

18.- El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de la Revisión de NN.SS. Por ello deberá incluir un Programa de Vigilancia y Control Ambiental donde se contengan al menos, los siguientes aspectos:

- Comprobación de que las actuaciones contienen, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras, correctoras o compensatorias que se definen para esa actuación en Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.
- Velar para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.
- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento de Otívar comunicará a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Granada tal circunstancia.
- Vigilar para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.
- El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental (tal y como figura en el art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental). De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social y justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc... Todo

ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

- En particular:

- Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas.
- Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos.
- El mantenimiento mecánico de la maquinaria se realizará evitando derrames.
- Los escombros y materiales de las obras desechados serán depositados en vertederos inertes debidamente autorizados.
- No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplen las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
- El transporte de tierras y materiales que se derive de la actuación se realizará en condiciones adecuadas, cubiertos con lonas o lienzos, con el fin de impedir la dispersión de partículas de polvo.
- El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.
- Si a través del Programa de Vigilancia y Control ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñadas, el Ayuntamiento de Otivar, lo comunicará a la Delegación de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

19.- Las zonas del t.m. pertenecientes al P.N. de las Sierras de Tejada y Almijara, quedan recogidas como suelo no urbanizable de protección, al ser consideradas como Complejo Serrano de Interés Ambiental. Esta definición deberá completarse y ampliarse en las correspondientes NN.SS., haciendo constar en las mismas, que parte del citado complejo es actualmente Parque Natural por resolución de Consejo de Gobierno de 21-9-1999, quedando afectada la superficie desde el punto de vista urbanístico de forma general por las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenación de Recursos del Parque (Decreto 145/1999, de 15 de junio) y en particular por las disposiciones particulares referentes a establecimiento de edificaciones y otras infraestructuras regulado por los arts. 83, 84 y 85 del Plan, en función de la zonificación del Parque.

20.- Deberá justificar la escasez de zonas verdes y de cesiones al Ayuntamiento, propuestas en las distintas Unidades de Actuación, ya que según nos exponen, uno de los objetivos básicos de su propuesta es solventar los graves problemas de falta de zonas de aparcamientos y déficit de zonas públicas y zonas verdes.

b) MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:

1.- Medidas correctoras y preventivas de aplicación directa.

1.1.- Medidas correctoras para la conservación de la calidad atmosférica.

Medidas para disminuir la generación polvo:

La generación de polvo se producirá durante la ejecución de las obras de urbanización y las obras de edificación. Para la concesión de la licencia de obras y su control el Ayuntamiento tendrá en consideración las siguientes medidas:

- Se concederá un plazo determinado para la ejecución de las obras, para que estas se ejecuten en el menor tiempo posible.
- Los movimientos de tierra se ejecutarán en días de calma preferentemente.

- Si el suelo se encuentra descubierto y las condiciones climáticas son adversas (altas temperaturas y viento), de forma que se ocasionen molestias continuas, se deberá exigir el riego de la parcela en ejecución. Esta medida presenta una eficacia del 84% en las partículas en suspensión y un 56% para las inhalantes.
- El transporte de tierras que se deriven de las obras se realizará en condiciones adecuadas, en contenedores cubiertos con lonas o lienzos de material adecuado para impedir la dispersión de partículas de polvo.
- Los apilamientos de materiales y escombros en las obras serán los mínimos y se deberá controlar el polvo en estos mediante riegos periódicos.
- Riego periódico en la zona de tránsito de maquinaria.

Medidas para disminuir la generación de ruidos:

Para la conexión de licencias urbanísticas el Ayuntamiento exigirá:

- Que la maquinaria utilizada está en perfectas condiciones de uso.
- Que en las obras se cumpla el Reglamento de Calidad del Aire, de 20 de febrero de 1996, y demás disposiciones en la materia.

1.2.- Medidas correctoras para evitar riesgos de encharcamiento.

- El Ayuntamiento deberá prever una solución global de recogida y evacuación de pluviales, donde se estudiarán las máxima eficacia de los sumideros así como la prevención de aterramientos que impidan su adecuado funcionamiento.

1.3.- Medidas correctoras para la Protección Ambiental.

Se considera necesario evitar los impactos producidos sobre el medio por los vertidos de aguas residuales urbanas y por los residuos sólidos urbanos.

- El tratamiento de las aguas residuales se atenderá a los rendimientos y plazos de ejecución marcados en el Real Decreto Ley 11/1975, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Se evitará el uso de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas situadas en el núcleo de población, promoviendo la integración de las que cuenten con este sistema en la red municipal.
- Se deberán corregir los impactos causados por el vertedero de residuos sólidos urbanos mediante su vallado, clausura y sellado.
- Se prohibirá expresamente la deposición o acumulación de residuos sólidos urbanos, efluentes líquidos, residuos inertes o cualquier otra sustancia contaminante, sin autorización por el Organismo Competente, en cualquier parte del término municipal.
- Se solucionará a nivel municipal la evacuación de residuos inertes, precediéndose a la limpieza de los puntos de vertido existentes.

1.4.- Medidas para la protección del Paisaje.

Durante la fase de obras, para la concesión de licencias se pedirá:

- Vallado periférico de la zona de actuación adecuado al entorno. Se realizará preferiblemente en material no permeable a la vista, con una altura de 2 m sobre la rasante.
- Durante las obras los escombros, cúmulos de residuos vegetales, excedentes de tierras y acúmulos de materiales, se ubicarán en lugares de mínima visibilidad. Los escombros estarán cubiertos y se retirarán en el menor tiempo posible.
- Se prohibirá expresamente la deposición de residuos, escombros o materiales en zonas externas a la parcela.
- Se cuidará que el vallado y el entorno de las obras estén en perfectas condiciones de limpieza e higiene durante el transcurso de éstas.
- Además de las medidas contenidas en la Normativa de aplicación en SU se considerarán para potenciar su integración, las siguientes:

- Las traseras de los edificios deberán tratarse adecuadamente, estar enfoscadas y blanqueadas en condiciones de decoro público.
- Se prohíbe expresamente el vertido de basuras, escombros, depósito de enseres u otros voluminosos o la acumulación de cualquier tipo de residuos en zonas que no sean la autorizadas.

- En Suelo No urbanizable de Protección no se permitirá ninguna edificación que rompa la línea de horizonte que pueda contemplarse desde cualquier vía pecuaria, carretera y/o camino.

- 1.5.-
- Las zonas verdes se diseñarán de forma que se favorezca su cuidado con los medios disponibles. En las de nueva creación se introducirán preferentemente especies arbóreas con pocas necesidades hídricas.
 - El trazado de nuevas líneas eléctricas se llevará a cabo de manera acorde con la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea.
 - Las luminarias seguirán los patrones tradicionales en el municipio, salvo excepciones justificables.
 - La pavimentación y acerado de las calles seguirán las pautas del núcleo consolidado, salvo excepciones justificadas.
 - En las calles en las que confluyan dos Unidades de Ejecución se mantendrán los materiales y el tipo de acabado en aceras, pavimentaciones y luminarias.
 - Se evitarán las viviendas de promoción que impliquen más de dos construcciones iguales.
 - Se adaptarán las edificaciones al ambiente rural y a la morfología urbana, adecuando las dimensiones de los solares y el trazado y las dimensiones de los viales a las características urbanísticas tradicionales con objeto de que se produzca la integración del suelo urbano de nuevos desarrollos con el casco urbano consolidado.

1.6.- Medidas de protección de los Recursos Forestales.

En los terrenos forestales, entendido como estos toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas protectoras, de producción, paisajística o recreativa en los 400 m que la circunden se estará a lo previsto en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales. Entre otras medidas se contemplarán las siguientes:

- En la concesión de licencias en estos espacios a actividades que dispongan o necesiten grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión, así como cualquier otra instalación de similares características deberá contar con las medidas oportunas para evitar un potencial incendio y contar con un cortafuegos perimetral de al menos 5 m de anchura.
- Las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones que se ubiquen en este ámbito, deberán estar dotadas de una franja de seguridad de 15 m, libres de residuos, matorral, vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas o arbustivas en las densidades que en cada caso determine la Administración forestal.
- Para conceder licencias de acampada estacional o permanente se deberá exigir la protección mediante un cortafuegos como el anterior y además la dotación de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y con una reserva de agua de al menos 7.000 litros.

1.7.- Medidas de preservación de la red de vías pecuarias y de los elementos ambientales o culturales directamente vinculados a ellas.

- A los efectos de clasificación urbanística de suelo, los terrenos afectados por el trazado de las vías pecuarias que discurran por el municipio, se considerarán Suelo No Urbanizable de Protección Especial.
- Para garantizar la preservación de la red de vías pecuarias se recomienda que hasta tanto se proceda a la clasificación y deslinde de las vías que discurren por el municipio, se preserven de cualquier edificación o instalación fija los terrenos incluidos en el doble del ancho legal

establecido para cada una de las vías que discurren por el municipio, medidos desde el eje del trazado existente.

- Sobre estos terrenos se podrán establecer instalaciones de carácter temporal, por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, que deberán disponer de autorización de la Comunidad Autónoma, según lo establecido en los artículos 47 a 53 del Decreto 155/1998.

1.8.- Medidas de Protección en Espacios Naturales.

En los terrenos incluidos en el Parque Natural de las Sierras de Alhama, Almijara y Tejada pertenecientes al término municipal de Otívar, las Normas Subsidiarias del municipio deberán de adecuarse al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de este espacio.

1.9.- Medidas preventivas para conservar el beneficio sobre la población.

Para que los efectos beneficiosos de la ampliación de suelo y de la ordenación propuesta se aprecien en la población se han de considerar los siguientes aspectos:

- Las cesiones deberán ir dirigidas a la dotación de instalaciones y espacios públicos, viales y áreas de estacionamiento de vehículos que en lo posible se situarán en los puntos de acceso al núcleo urbano, en la proximidades de barrios con limitaciones para la accesibilidad rodada y en las proximidades de barrios con limitaciones para la accesibilidad rodada y en las proximidades de almacenes y de equipamientos públicos, que redunden en un aumento de la calidad de vida y el bienestar de la población en general.
- Se recomienda la ampliación de las zonas verdes y ajardinadas hasta los valores mínimos que determina la Ley del Suelo en Andalucía.
- De acometerse viviendas de protección, estas deberán de adecuarse al carácter rural y primar la ocupación de la mano local.
- No se permitirán edificaciones en unidades de ejecución en las que no se han ejecutado anteriormente o están en realización las obras de urbanización.
- Se dará prioridad al empleo de mano de obra local en el sector de la construcción.
- Se potenciará la instalación de comercios y otros servicios en los nuevos desarrollos promovidos por agentes locales.

2.- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades en los procedimientos de Prevención Ambiental.

En el ámbito municipal, además del cumplimiento de la Normativa Ambiental, se tendrán en consideración las siguientes recomendaciones para la concesión de licencias urbanísticas:

- En las áreas vulnerables a la contaminación por presencia de acuíferos se exigirá a todas las actividades o actuaciones potencialmente generadoras de vertidos disponer del estudio que justifique las incidencias de los mismos sobre las aguas superficiales y/o subterráneas y, en su caso, dictamine las medidas de corrección de vertidos.
- En las áreas señaladas de protección por procesos de inestabilidad se exigirá a todas las actividades o actuaciones que pretendan instalarse un estudio que recoja la incidencia de la actuación sobre los procesos referidos y las medidas de prevención y corrección.
- En las áreas señaladas de protección por contar con vegetación natural, las actividades o actuaciones que puedan significar un cambio de uso o manejo del suelo deberán de disponer de un estudio que analice los procesos de degradación y los riesgos que estas pueden inducir sobre el medio, su cuantificación y las medidas de prevención y corrección.
- La vegetación de ribera asociada a las márgenes del Río Verde se preservará particularmente de cualquier actuación que implique la destrucción total o parcial de la vegetación o la modificación de la dinámica fluvial, a excepción de aquellas actuaciones de prevención de avenidas e inundaciones debidamente justificadas.
- En las áreas señaladas por su vulnerabilidad paisajística se evitarán las construcciones que impidan la observación del paisaje o intercepten puntos panorámicos.

- Para todas aquellas actividades contaminantes de aguas que deban verter a la red municipal se la exigirá el estudio de los vertidos y las medidas correctoras para que estos sean tratables con aguas residuales urbanas.

Art. 88.- Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias están sujetas al régimen jurídico que se deriva de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por la Dirección General de Ganaderías del Ministerio de Agricultura en 1971, en el actual término municipal de Otívar están reconocidas e identificadas las siguientes vías pecuarias:

“Cañada Real de Granada a Almuñecar”.

Anchura legal: Setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m).

Longitud total aproximada: Trece mil quinientos metros (13.500 m).

Dirección general considerada: De Norte a Sur.

Pertenece a este término municipal a partir del mojón que separa los tres términos de Albuñuelas, Lentegí y Otívar, en el paraje denominado “Venta de las Latas” y va caballero sobre la línea de los términos municipales de Lentegí y Otívar, pasando “El Puerto” (a la izquierda), cortijo de Bernardino (a la izquierda), Fuente y cortijo del Facar (a la izquierda), Fuente de las Vívoras (a la izquierda) Cortijo de los Nemonoillos (a la izquierda) y Cortijo de Juante Ruiz. Aquí, en este paraje, deja a los dos términos municipales de Lentegí y Otívar, para internarse y pertenecer solamente a este último. Baja hasta encontrar el camino de la Topera, pasando por la Venta de Cazulas (a la derecha) y en las Casas de Cazulas, allí toma ese camino hasta llegar al Río Verde, tomando contacto con él en el paraje denominado “El Saltadero”, habiendo un molino viejo a su derecha. Donde este punto baja por el cauce del Río Verde (que está seco casi todo el año). Sale de este término municipal para internarse en el de Jete, en el paraje denominado Barranco del Duende.

“Cordel de Las Veredas”.

Anchura legal: Treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 m).

Longitud total aproximada: Dieciocho mil doscientos metros (18.200 m).

Dirección general considerada: De Norte a Sur y seguidamente de Oeste a Este.

A partir del mojón de los tres términos municipales de Albuñuelas, Jayena y Otívar, pertenece a este último y viene caballera esta vía pecuaria sobre la línea de los dos términos de Jayena y Otívar. Por el camino de la Cuesta de las Pulgas y, luego seguidamente por el Barranco de la Almirara. En el “Mojón de las Conferencias” (de los tres términos de Jayena, Alhama de Granada y Otívar) ya sigue caballera sobre la línea o linde de Alhama de Granada y Otívar, pasando por el Cortijo de La Almirara, por Cueva de la Colina y Puerto de la Ventosilla. En el Mojón de la Atalaya (de los términos de Cómpera –Málaga-, Alhama de Granada y Otívar) ya va caballera sobre la linde de Cómpera (Málaga) y Otívar. En el Mojón de Mavachica (de los tres términos de Cómpera -Málaga-, Nerja -Málaga- y Otívar) ya va caballera sobre la línea de los términos municipales de Nerja y Otívar. El Cerro del Barranco del Pino queda a la derecha, según se va describiendo esta vía pecuaria. Y en el mojón de los términos de Nerja, Almuñecar y Otívar (Alto del Barranco del Pino) ya va caballera sobre la línea separatoria de los términos municipales de La Encinilla, por la Loma de la Encinilla, Zona de las Graillas, Tajo de Escobales, El Alcronocal, Cerro de los González y en el paraje denominado Collado de la Cunilla se interna en el término municipal de Almuñecar.

“Vereda de La Cunilla”.

Anchura legal: Veinte metros con ochenta y nueve centímetros (29,89 m).

Longitud total aproximada: Cuatro mil metros (4.000 m).

Dirección general considerada: De Noreste a Sudoeste.

Arrancando de la Cañada Real de Granada a Almuñecar en el Paraje denominado "Casas de Cazulas", va por el camino de la Topera, llevando el Río Verde a su lado izquierdo, río arriba, y en la Fábrica de Aserrar cruza este río, subiendo por el Barranco de la Toma, hasta los Pinos Reales; allí deja este Barranco a su derecha, para dirigirse al Collado de Gunilla, dejando el Cortijo del Alcornocal a su derecha. Y allí en el Collado de Gunilla se une a el Cordal de las Veredas para salir juntas al término municipal de Almuñecar.

"Cordel de Las Piedras".

Anchura: Variable de 5 a 8 metros.

Longitud total aproximada: Setecientos metros (700 m).

Dirección general considerada: De Sur a Norte.

Arranca de la Cañada Real de Granada a Almuñecar, el paraje denominado "El Saltadero", en el cauce del Río Verde y sube por el cauce de el Río de Lentegí, unos 500 metros y al llegar frente al casco urbano de Otivar sube éste, tocándolo por su parte Norte y llega hasta la carretera de Almuñecar a Granada en el punto denominado "El Cargadero".

Granada, Marzo de 2002

POR EL EQUIPO REDACTOR.

Fdo.: José Medina Ruiz

I N D I C E

TITULO I.- RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.-

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.-

- CAPITULO I.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS.
- CAPITULO II.- REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- CAPITULO III.- PROTECCIÓN DE AGUA Y SUS CAUCES.
- CAPITULO IV.- PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA.
- CAPITULO V.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.
- CAPITULO VI.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.

TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO.-

- CAPITULO I.- DEFINICIONES.
- CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES.
- CAPITULO III.- LICENCIAS.
- CAPITULO IV.- CONDICIONES DE USO Y HABITABILIDAD.
- CAPITULO V.- ORDENANZAS.
- CAPITULO VI.- ALTURA DE LA EDIFICACION.
- CAPITULO VII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.
- CAPITULO VIII.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.
- CAPITULO IX.- CARACTERISTICAS ESTÉTICAS.

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.-

- CAPITULO I.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.
- CAPITULO III.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA Y PEATONAL.
- CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.
- CAPITULO V.- SANEAMIENTO.
- CAPITULO VI.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

TITULO V.- NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.-

- CAPITULO I.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.
- CAPITULO II.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN.
- CAPITULO III.- DELCARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y VIAS PECUARIAS.

ANEXO I A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- Los terrenos calificados como suelo urbano de uso residencial que queden afectados por Unidad de Actuación estarán sometidos a la siguiente tramitación y con las siguientes obligaciones para los propietarios.
- Los propietarios de las Unidades de Ejecución quedan obligados a ceder al Ayuntamiento:
 - a) La superficie de los viales, zonas verdes y equipamientos reflejados en cada una de las Fichas de las Unidades de Actuación.
 - b) Ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico de cada unidad de actuación.
 - c) Costear todas las obras de urbanización.

- Si el ámbito de la unidad de actuación afectara a la Rivera o servidumbre, o a la zona de Policía del Dominio Público Hidráulico; se habrá de efectuar un estudio Hidrológico con el cálculo de las avenidas en periodos de retorno de 500 años y definición de las zonas inundables.
- En el plazo de cuatro años prorrogables, desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, se constituirá la Junta de Compensación, que redactará sus Estatutos y Bases de Actuación, recogiendo en ellos los siguientes extremos, de acuerdo a la legislación vigente.
- Una vez aprobados definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación, se procederá a la redacción del Proyecto de Compensación y de Urbanización de la Unidad de Actuación de que se trate, con un plazo improrrogable de tres meses. Estos proyectos se tramitarán y aprobarán por parte del Ayuntamiento, y de acuerdo con las especificaciones y determinaciones legales al respecto.

Estatutos.

Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
- d) Duración.

e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.

g) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de adopción de los acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

i) Derechos y obligaciones de sus miembros.

j) Medios económicos y reglas para la exacción de las aportaciones que, con carácter tanto ordinario como extraordinario, pudieran acordarse.

k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.

l) Normas sobre su disolución y liquidación.

Bases de Actuación.

1.- Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Criterios para valorar las fincas aportadas que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo, cuando así se acuerde por unanimidad.
- b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
- c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que debieran derruirse o demolerse.
- d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.
- f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de ejecución.
- g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.
- h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.
- i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
- j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.
- k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
- l) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.
- m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.
- n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

Proyecto de Compensación.

1.- En la redacción del Proyecto de Compensación se recogerán las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 15% del aprovechamiento tipo que corresponda, titulares a quiénes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará, respecto de cada finca, la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el Planeamiento.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezcan las Normas.

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

2.- La aprobación del Proyecto de Compensación llevará consigo, de acuerdo con el art. 179 del Reglamento de Gestión Urbanística, la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según las Normas, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en las mismas.

Proyecto de Urbanización.

1.- Para la ejecución de las obras de urbanización habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- No se podrá conceder licencia de edificación, y por tanto no serán aprovechables urbanísticamente los terrenos, hasta que se hayan convertido en solares mediante la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.- La parcela mínima, superficie ocupada en planta, volumen y tipología de la edificación, serán los indicados en las fichas de cada unidad de ejecución.

ANEXO II A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA ESPECÍFICA PARA EL USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

1.- USO INDUSTRIAL.

Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de materias o bienes y a la prestación de determinados servicios ligados al transporte.

1.1.- Se establecen las siguientes categorías de talleres admisibles para este uso:

Nivel 1. Taller de artesanía.

Referido a las actividades propias de artes y oficios (excluidos los servicios de automóvil) con escasa entidad industrial. Aún cuando el carácter de su explotación es normalmente familiar y de servicio vecinal, no se hace estrictamente necesario. Su superficie está limitada a 150 m² construidos –en plantas semisótano, baja o primera- y la potencia total instalada no superará los 3,5 CV.

Nivel 2. Pequeño Taller.

Además de las actividades precedentes –y con el mismo carácter- incluye todos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos automóviles.

Nivel 3. Taller industrial o de servicio.

Incluye todas las actividades precedentes con un carácter que participa ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias.
Se limita la superficie a 500 m² –en planta baja o sótanos- y la potencia a 10 CV.

1.2.- Condiciones que han de cumplir los talleres.

Las instalaciones que se corresponden con el uso de taller, han de cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

1ª.- Los locales destinados a estos usos cumplirán en todo caso, las determinaciones establecidas en la Reglamentación existente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.

2ª.- Dispondrán de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

3ª.- En el caso en que en el mismo edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de manera que no causen molestias a los vecinos.

4ª.- Los talleres no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o espacio intermedio, con puerta resistente a 40 minutos de fuego.

5ª.- Los talleres deberán cumplir con las dimensiones y demás condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, estando en cualquier caso dotados, al menos, con un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo.

6ª.- Cuando un taller cuente con más de 10 operarios y menos de 20 deberá contar con servicios separados para ambos sexos, en las condiciones anteriores. Por cada 20 operarios más o fracción habrá de añadirse un retrete, un lavabo y una ducha. Los aseos masculinos deberán disponer de urinarios.

7ª.- Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único servicio, siendo su número el que se deduzca de la aplicación de las condiciones anteriores. Su número mínimo será un servicios con retrete, ducha y lavabo para cada sexo.

8ª.- La altura libre de los talleres será la que les corresponda por aplicación de las condiciones de la edificación, en ningún caso será inferior a 2,50 metros, incluso en los sótanos y semisótanos.

9ª.- Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrán complementar por procedimientos artificiales, debiendo en este caso cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de un décimo (1/10) de la superficie en planta del local.

10ª.- La potencia total instalada, para los diferentes niveles, se medirá sumando la de cada uno de los motores que accionan máquinas. No se evaluarán como potencia las máquinas portátiles de potencia igual o inferior a 250 W cuando su número no exceda de cuatro, ni la de los aparatos de aire acondicionado, ventilación forzada, transporte interior, etc. Los límites correspondientes los deberán cumplir todos y cada uno de los locales individuales que se puedan agrupar en un edificio.

11ª.- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la distinta legislación vigente en cada momento y que sean de aplicación.

12ª.- Los motores, máquinas y otras instalaciones deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir todas las prescripciones existentes en cuanto a seguridad y protección acústica y térmica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto del inmueble.

13ª.- Los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructura y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88, NBE-CPI-96 y cualesquiera otras que puedan promulgarse, no permitiéndose que, al exterior, lleguen ruidos o vibraciones que superen los niveles establecidos.

14ª.- Por debajo de las viviendas, no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

15ª.- Si una instalación dentro del uso industrial produce residuos que, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

16ª.- En todo local en el que se acumulen materiales combustibles como: recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc... deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.

17ª.- En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse, forzosamente, en zonas de carácter industrial exclusivo.

18ª.- Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m2 habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

2.- USO COMERCIAL.

Se refiere a las actividades que, con carácter lucrativo, se orientan al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso garajes) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares (despachos profesionales) asimismo de carácter lucrativo.

2.1.- Se establecen las siguientes categorías para este uso:

Nivel 1. Pequeño comercio.

Local situado en la planta baja con superficie inferior a 100 m2 y acceso diferenciado desde la vía pública.

Nivel 2. Local comercial hasta 300 m2.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera (cuando el nivel de esta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja) con superficie inferior a 300 m2, acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local comercial sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta (cuando el nivel de esta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta baja) por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

2.2.- Condiciones que han de cumplir los bajos comerciales:

1ª.-La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2ª.-En el caso en el que el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.-Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

4ª.-La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,50 metros.

5ª.-Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo: por cada 200 m² más fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6ª.- En los locales comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

7ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

8ª.- Los locales comerciales contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento.

9ª.- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

10ª.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar el vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc....

11ª.- Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

12ª.- Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

13ª.- En los niveles 1 y 2 se permite el almacenaje en planta sótano con una superficie máxima igual a la de la planta baja. A este local no tendrá acceso el público y no podrán ser independiente del de la planta superior.

14ª.- En el nivel 3, se podrá utilizar el sótano o semisótano como local comercial, abierto al público, anejo al de la planta baja, no pudiendo ser su superficie mayor que la de éste último, la zona de contacto será al menos el 50% de la superficie del sótano. Estarán unidos mediante escalera y otros huecos.

15ª.- Las escaleras abiertas al público, en el nivel 3, de los locales comerciales tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, el resto será de 1,00 metro como mínimo.

ANEXO III A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA SOBRE LAS ACTUACIONES Y TRAMITACIÓN DE LAS MISMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1º.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Artículo 52 LOUA).

1.- En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A).- Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

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

B).- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

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

C).- Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2.- En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3.- En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de ceso y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima de diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones ni vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

6.- Las condiciones que se establezcan en los Planes generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará 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.

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

7.- Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización.

2º.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Artículo 42 LOUA).

1.- Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción público o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2.- No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3.- Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4.- Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- 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 correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de una Proyecto de Actuación.

5.- El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A).- Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B).- Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C).- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D).- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E).- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6.- Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7.- El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

3º.- APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN (Artículo 43 LOUA).

1.- El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al Municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

ANEXO IV A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

AFECCIONES AMBIENTALES POR CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES.

MEDIDAS AMBIENTALES

POR EJECUCIÓN DEL VIARIO

- En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

- Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.

- En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.

- El tránsito peatonal requiere dimensiones de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeleras, contenedores, cabinas telefónicas, bolardos, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

Por este motivo, un ancho mínimo de acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si, como es aconsejable, se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.

- El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.

- La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc..., deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al documento de Aprobación Provisional

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

RED DE ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN Y VERTIDO

- Se deberán valorar las ventajas de ejecutar una red separativa para pluviales y residuales. En caso de redes unitarias se impone el correcto dimensionamiento del aliviadero en caso de vertido a estación depuradora.

Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO, ENERGÍAS RENOVABLES

Es sobradamente conocido que las energías renovables tienen un menor impacto medioambiental que las diferentes opciones de producción eléctrica. En consecuencia, la implantación de dichas tecnologías, además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles.

La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.

En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

Proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígonos vecinos

multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.

Finalmente, la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

JARDINERÍA

Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares alóctonos.

Serán también las Ordenanzas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

De igual modo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, fondos, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

PARÁMETROS REGULADORES

La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones máximas de parcela no superiores al 60%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos. Estas condiciones facilitan además el cumplimiento de los recorridos de evacuación exigidos por la NBE-CPI/96.

El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera en el testero de la fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.

La posibilidad de grandes superficies comerciales, del comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Ordenanzas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

CONDICIONES ESTÉTICAS

La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones debe orientarse a la consecución de soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

Estrechamente relacionada con esta intención está la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con él, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sandwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.

Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA

En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.

MATERIALES

La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento adecuación de los edificios y en su gasto energético.

También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción ara potenciar la utilización de materiales reciclados.

De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

Por todo ello, se favorecerá la utilización de:

- Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo)
- Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
- Materiales locales
- Maderas con certificado forestal
- Productos con etiquetado ecológico

No se utilizarán:

- Compuestos de CFC, CHCL
- Productos clorados
- Componentes tóxicos
- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible
- Compuestos de amianto

ENTIDADES DE CONSERVACIÓN

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación “cuando así se imponga por el Plan de Ordenación

Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares

REDUCCIÓN EN ORIGEN DE LA CONTAMINACIÓN

Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección

Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.

Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.

En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:

- Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos
- La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria
- Neumáticos usados
- Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan

Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.

Finalmente, para control del polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

ADOPCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:

- Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
- Programar las operaciones para entre otros fines, minimizar el tiempo de desprotección y pérdida de suelo.
- Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados
- Señalización de canalizaciones en predios sirvientes
- Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar. (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en cambio, cintas plásticas señalizadoras)
- Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles que deben conservarse una vez arrancados
- Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.)
- Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino
- Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos
- Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen
- Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento
- Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra
- Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo. En concreto, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y, consiguientemente, los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento
- Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines
- Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior
- Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo
- Riesgo sistemático para control del polvo
- Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento
- Evitar la circulación rodada sobre la subbase
- Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente

JARDINERÍA

Previas a la plantación

- Exigir que el suministro venga acompañado de una guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc.
- Replanteo de las zonas ajardinadas o a plantar
- Contratar empresas de jardinería, perfectamente, con SGMA implantado

Durante las plantaciones

- Realizar la plantación de árboles y arbustos durante la parada vegetativa
- Evitar la plantación en suelos helados o encharcados, en caso de fuertes vientos o temperaturas muy elevadas
- Hacer el hoyo tan ancho y profundo como la raíz del cepellón

- Extraer la planta del contenedor o del cepellón en el mismo momento de la plantación
- No arrastrar ni girar la planta una vez está colocada
- Regar con frecuencia, preferentemente a primera hora de la mañana y última de la tarde
- Apuntalar los pies para evitar daños por causa del viento
- Iniciar la plantación durante la fase de urbanización primaria para dar tiempo a su crecimiento y aclimatación, consiguiendo antes su tamaño y forma definitiva

Durante las operaciones de mantenimiento

- Mejorar la eficacia de la fertilización con dosificaciones adecuadas. Evitar la fertilización si hay riesgos de lluvias o tormentas
- Evitar la utilización de formas amoniacales o nítricas, procurando fertilizantes de liberación lenta, como formulaciones de urea polimerizada, compost y desechos nitrogenados
- Adecuar el riego a las necesidades de las distintas plantas
- Utilizar tutores

ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS AMBIENTALES A TENER EN CUENTA EN EL FUNCIONAMIENTO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES

Consideraciones iniciales

Para ejecutar correctamente las obras de urbanización, según criterios técnicos y ambientales, será preciso contar con:

- Proyecto de Urbanización
- Estudio de seguridad y salud
- Planificación
- Adoptar las medidas protectoras y correctoras incluidas en la Declaración de Impacto ambiental o las que la protección del medio ambiente requiera
- Empresas constructoras sensibilizadas con los problemas medioambientales o, preferiblemente, que cuenten con un Sistema de Gestión Medioambiental

Aspectos medioambientales asociados al funcionamiento del Polígono

Las actividades de mantenimiento y conservación permiten, básicamente:

- Prolongar la vida útil de las edificaciones, infraestructuras, equipos mecánicos e instalaciones, jardinería y mobiliario urbano
- Evitar impactos medioambientales derivados de un funcionamiento incorrecto
- Evitar la degradación del espacio productivo por falta de conservación y mantenimiento
- Intervenir antes de que el coste de la reparación o de la corrección de la avería o, en su caso, del Impacto sea demasiado elevado
- Evitar consumos inútiles de energía, agua, etc.
- Minimizar costos

Para ello se imponen controles periódicos de las redes, equipos mecánicos e instalaciones:

Red de abastecimiento de agua

- Se dispondrá de un plano de la red realmente instalada con señalización de sectores, identificados todos los elementos de la instalación
- Cuando se efectúe cualquier reparación, se aislará y vaciará previamente el sector donde se sitúe la avería, cerrando las llaves de paso que lo definen y abriendo las de los desagües. Efectuada la reparación se procederá a su limpieza
- Cada dos años se realizará un examen de la red para detectar y eliminar posibles fugas, actuando por sectores según el siguiente proceso

- Se cerrarán todas las llaves de paso que definen un sector excepto una, instalando un medidor de caudal en el punto en el que el sector quede conectado al resto de la red.
 - La medición del caudal en dicho punto se efectuará en la hora de menor consumo
 - Si el caudal del medidor fuese superior al previsible en función de los consumos conocidos se rastreará con un detector de fugas
 - Se repararán las averías encontradas, limpiando y desinfectando el sector
 - Transcurridos quince años de la primera instalación, se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidos en el interior de las conducciones
- Será necesario un estudio de la red siempre que se produzcan modificaciones del siguiente alcance
 - Incremento del consumo sobre el previsto en más de un 10%
 - Variación de la presión que produzca una caída de la cota piezométrica disponible por debajo de la mínima calculada
 - Disminución del caudal de alimentación disponible superior al 10% del previsto
 - Una vez al año se limpiarán las arquetas, accionando las llaves y válvulas comprobando el funcionamiento de los mecanismos. Si se observan fugas o averías se realizarán las reparaciones precisas y se repondrán los elementos deteriorados
 - Una vez al año se comprobará el funcionamiento los hidrantes, realizando las reparaciones o reposiciones necesarias

Red de alcantarillado

- Se dispondrá de un plano de la red realmente instalada con señalización de sectores, identificados todos los elementos complementarios de la red: pozos, sumideros, acometidas, cámaras de descarga, aliviaderos, etc.
- Se ampliarán cada tres meses los imbornables y sumideros, reponiendo los elementos de cubrición en caso de rotura o falta
- Se reconocerán cada seis meses los elementos de pozos de registro o resalto reponiéndolos en caso de rotura o falta
- Cada dos años se realizará un examen de la red para detectar y eliminar posibles fugas, vertiendo agua en los sumideros y pozos de registro de cabecera o, mediante cámara de descarga si existiesen, y verificando el paso correcto de los pozos aguas abajo. También se comprobarán juntas
- Si se observan fugas o averías se realizarán las reparaciones precisas

Red de alumbrado público

- Se dispondrá de un plano de la estación realmente ejecutada con identificación de todos los elementos de la misma
- Se efectuará una limpieza cada año de lámparas y luminarias
- Las lámparas se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos
- Durante los trabajos de limpieza y mantenimiento, estos se realizarán sin tensión en las líneas, verificándose esta circunstancia con un comprobador de tensión

Estación depuradora

- Se dispondrá de un plano de la estación realmente ejecutada con identificación de todos los elementos de la misma: Equipos e instalaciones
- Cada año se someterán a diferentes revisiones cada uno de los equipos que constituyen la depuradora
- Se corregirán y repondrán piezas y sistemas de control
- Se limpiarán rejillas, cintas, reactoras, etc.

Jardinería

- Inventario de los árboles plantados ya que muchas plagas y enfermedades son específicas de ciertas especies
- Entre las labores a realizar figuran:
 - Fertilización de los árboles en otoño, época en la que los sistemas radiculares están desarrollándose afectivamente
 - Fertilización de tapizantes cespitosos
 - Poda para renovación de ramas envejecidas, creación de nuevas ramas, reducción de necesidades de riego, etc. evitando también problemas de accidentes por roturas
 - Siega de tapizantes cespitosos
- Los tratamientos fitosanitarios para el césped deben tener en cuenta las recomendaciones de los distribuidores o fabricantes en lo que a mezcla, aplicación y calibrado se refiere
- Se contratará personal especializado en productos fitosanitarios para evitar los posibles impactos ambientales derivados de las deficiencias en los métodos de aplicación, condiciones inadecuadas para su almacenamiento o toxicidad y riesgo de los mismos