

TOMO IV. NORMATIVA

INDICE TOMO IV NORMATIVA

20.-NORMATIVA URBANISTICA GENERAL	7
20.1.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION	7
20.2.- NORMAS DE PROTECCION	8
20.2.1.- CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS	8
20.2.2.- VIAS FERREAS	12
20.2.3.- ENERGIA ELECTRICA	12
20.2.4.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	13
20.2.5.- SANEAMIENTO, VERTIDOS Y BASURAS	13
21.- NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION	14
21.1.- RED VIARIA	14
21.2.- SANEAMIENTO	15
21.2.1.- REDES DE EVACUACION	15
21.2.2.- EXPLOTACION	17
21.2.3.- VERTIDOS	18
21.2.4.- DEPURACION	19
21.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA	20
21.3.1.- CAPTACION	20
21.3.2.- CALIDAD DEL AGUA	20
21.3.3.- DOTACIONES	21
21.3.4.- ALMACENAMIENTO Y REGULACION	21
21.3.5.- RED DE DISTRIBUCION	22
21.3.6.- EXPLOTACION	23
21.4.- ENERGIA ELECTRICA	24
21.4.1.- SUMINISTRO	24
21.4.2.- DOTACIONES	24
21.4.3.- REDES Y CENTROS DE TRANSFORMACION	25
21.5.- OTROS SERVICIOS	25
21.5.1.- VERTIDO DE BASURAS Y LIMPIEZA	25

3

22.4.24.-	LICENCIAS	47
22.4.25.-	PLAZO DE VALIDEZ DE LAS LICENCIAS DE OBRAS	47
22.5.-	NUCLEO TRADICIONAL - N1	47
22.5.1.-	INTRODUCCION	47
22.5.2.-	AMBITO DE APLICACION	48
22.5.3.-	USOS	48
22.5.4.-	PARCELA.....	48
22.5.5.-	ALINEACIONES Y RASANTES	49
22.5.6.-	RETRANQUEOS Y SEPARACIONES	49
22.5.7.-	ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	49
22.5.8.-	OCUPACION.....	52
22.5.9.-	CUERPOS VOLADOS	52
22.5.10.-	PATIOS	53
22.5.11.-	CRITERIOS DE DISEÑO	53
22.5.12.-	CONDICIONES ESTETICAS	59
22.5.13.-	INDICE DE CALLES DEL NUCLEO PRINCIPAL	61
22.6.-	MANZANA CERRADA - N2	182
22.6.1.-	INTRODUCCION	182
22.6.2.-	AMBITO DE APLICACION	182
22.6.3.-	USOS	183
22.6.4.-	PARCELA.....	183
22.6.5.-	ALINEACIONES Y RASANTES	183
22.6.6.-	RETRANQUEOS Y SEPARACIONES	183
22.6.7.-	ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	183
22.6.8.-	OCUPACION.....	186
22.6.9.-	CUERPOS VOLADOS	186
22.6.10.-	APARCAMIENTOS	188
22.6.11.-	CONDICIONES DE DISEÑO E HIGIENICAS	188
22.6.12.-	PATIOS	188
22.6.13.-	CONDICIONES ESTETICAS.....	188
22.6.14.-	ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION	188
22.6.15.-	CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE	189
22.7.-	EDIFICACION ABIERTA - N3	189

22.7.1.-	INTRODUCCION	189
22.7.2.-	AMBITO DE APLICACION	189
22.7.3.-	USOS	189
22.7.4.-	PARCELA.....	189
22.7.5.-	ALINEACIONES Y RASANTES	190
22.7.6.-	RETRANQUEOS Y SEPARACIONES.....	190
22.7.7.-	ALTURA Y Nº DE PLANTAS.....	190
22.7.8.-	OCUPACION.....	191
22.7.9.-	DIMENSIONES DE BLOQUES.....	191
22.7.10.-	PATIOS	192
22.7.11.-	VOLUMEN EDIFICABLE.....	192
22.7.12.-	EDIFICABILIDAD	192
22.7.13.-	APARCAMIENTOS	192
22.7.14.-	ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION	192
22.7.15.-	CONSTRUCCIONES BAJO RASANTES	192
22.8.-	VIVIENDA UNIFAMILIAR - N4	193
22.8.1.-	INTRODUCCION	193
22.8.2.-	AMBITO DE APLICACION	193
22.8.3.-	PARCELA MINIMA.....	193
22.8.4.-	ALTURA Y Nº DE PLANTAS.....	194
22.8.5.-	OCUPACION.....	194
22.8.6.-	EDIFICABILIDAD	194
22.8.7.-	ALINEACIONES	194
22.8.8.-	OBSERVACIONES	195
22.8.9.-	SEPARACION A LINDEROS	195
22.8.10.-	APARCAMIENTOS	195
22.8.11.-	USOS	195
22.9.-	INDUSTRIAL - IND	196
22.9.1.-	PARCELA MINIMA EDIFICABLE.....	196
22.9.2.-	DENSIDAD DE PARCELACION	196
22.9.3.-	EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	196
22.9.4.-	ALINEACIONES	196
22.9.5.-	OCUPACION MAXIMA DE PARCELA.....	196
22.9.6.-	ALTURA MAXIMA EDIFICABLE	196

22.9.7.- SEPARACION A LINDEROS PRIVADOS	197
22.9.8.- CUERPOS VOLADOS	197
22.9.9.- CONDICIONES DE USO	197
22.10.- EDIFICIOS PROTEGIDOS	198
22.10.1.- DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION	198
22.10.2.- NIVELES DE PROTECCION	198
22.10.3.- CONDICIONES GENERALES	199
22.10.4.- REVISION DEL LISTADO DE LOS "EDIFICIOS PROTEGIDOS"	199
22.10.5.- NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL"	199
22.10.6.- NIVEL DE "PROTECCION ARQUITECTONICA"	201
23.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	207
23.1.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO	207
23.2.- NORMAS COMUNES A TODOS LOS SECTORES	210
23.3.- NORMAS PARTICULARES	213
24.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	214
24.1.- NORMAS COMUNES A TODOS LOS SECTORES	214
24.2.- NORMAS PARTICULARES	216
25.- REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE	217
25.1.- SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICION	217
25.2.- DELIMITACION Y ACTUACION	217
25.3.- CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE	217
25.4.- ACCIONES TIPO EN SUELO NO URBANIZABLE	218
25.4.1.- ACCIONES CARACTERISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION ESPECIAL	218
25.4.2.- ACCIONES CARACTERISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN, DE DISEMINADOS Y NUCLEOS RURALES	219
25.5.- CONDICIONES DE ACTUACION	220

25.5.1.- CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION.....	220
25.5.2.- CONDICIONES DE SUELO.PARCELACION	220
25.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION, USOS E INTENSIDAD 221	
25.5.3.1.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.....	221
25.5.3.2.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN	224
25.5.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE DISEMINA	226
25.5.3.4.- NUCLEOS RURALES	227
25.5.4.- CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD	227
25.5.5.- CONDICIONES DE PROCEDIMIENTO.....	227
26.- FICHAS	229
26.1.- FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO (UE)	229
26.2.- FICHAS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (URP)	253
26.3.- FICHAS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (UNP)	270

20.- NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

20.1 NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION.

Todas las actuaciones urbanísticas se someterán en su procedimiento y tramitación a lo expresamente dispuesto por el Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales, la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos de Planeamiento, Disciplina Urbanística, Gestión Urbanística y Edificación Forzosa.

La alteración del contenido del Plan General podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan.

Se entiende por revisión del planeamiento general 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 o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

En los demás supuestos la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Corresponde a los ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del Programa de Actuación contenido en el Plan General. La revisión habrá de tener lugar cada cuatro años.

Salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, la revisión del Programa de Actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el "Boletín oficial" de la Comunidad Autónoma.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de

los Planes, conforme a lo dispuesto en el artículo 159 LS92.

No será precisa la observancia del procedimiento de modificación del Plan en el supuesto del artículo 278 LS92.

20.2.- NORMAS DE PROTECCION

20.2.1.- CARRETERAS Y VIAS PECUARIAS

Se aplicará la vigente Ley de Carreteras (25/1988 de 29 de Julio; B.O.E. del 30 de Julio) y su Reglamento . En particular, las distancias de prohibición de la edificación, zonas de dominio público, de servidumbre, afección y límite de publicidad, serán las que se detallan en el croquis adjunto.

En las travesías de poblaciones, el otorgamiento de licencias sobre terrenos y edificaciones colindantes se tramitará en conformidad con los artículos 36 y siguientes de la citada Ley de Carreteras. A estos efectos, se considerarán como travesías los tramos de carreteras comprendidos en la delimitación del suelo urbano.

En la zona de servidumbre tanto de la CN-340 como en la de la Autovía definida en el artículo 22 de la vigente Ley de Carreteras, no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso del MOPTMA. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 23, 26, 39 y 40 de la citada Ley.

En cualquier caso, las distancias mínimas podrán aumentarse o reducirse (Art. 120 del Reglamento y 52 de la Ley de Carreteras) en función de las características particulares y de las necesidades de servicios urbanos.

Con respecto a las Vías Pecuarias, se estará a lo dispuesto en la Ley 22/1.974 del 27 de Junio y en el Reglamento de la misma (Real Decreto 2876/78 del 3 de Noviembre), que en su artículo 8 dice:

"... La ocupación o invasión de terrenos de una vía pecuaria con carácter permanente se sancionará con multa de hasta el 50% del valor que tenga el terreno ocupado referido a la incoación

del expediente y, en caso de reincidencia, de hasta el 100% del mencionado valor, siempre que los hechos no revistiesen carácter de delito y sin perjuicio, en todo caso, de la obligación de reintegrar a la vía pecuaria lo ocupado o invadido y de satisfacer todos los gastos que el restablecimiento de aquélla ocasione...".

Las vías son el factor más importante del paisaje en formación, tanto como del posible desarrollo del Suelo No Urbanizable. Por ello la reglamentación de su trazado y la previsión de su ornato, que pueden parecer a algunos inusuales y hasta excesivas, para otros resultan indispensables. De su trazado y su calidad dependen las estructuras del paisaje y de la urbanización.

Las líneas límites de edificación a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Carreteras queda establecida por las siguientes prescripciones:

- 1.- La línea límite de edificación en el trazado de la autovía se situará a 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima de la misma, tal y como se refleja en el presente proyecto.
- 2.- La línea límite de edificación de la actual CN-340 convencional, se situará en ambos lados de la misma y a lo largo de toda ella, a 25 metros de la arista exterior de la calzada.
- 3.- En los tramos y/o travesías, dado que, según lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Carreteras, corresponde a ese Ayuntamiento la autorización de usos y obras a otorgar, corresponderá fijar dicha línea de edificación a lo que disponga el planeamiento vigente.

En la construcción de nuevas carreteras se evitará la desaparición de la capa vegetal en la zona colindante, reponiendo aquellas franjas o zonas destruidas por la necesidad de ejecución de las obras. Aquellos tramos de carreteras o variantes que queden sin uso previsible serán desprovistos del pavimento, restaurándose su capa natural.

La ejecución de taludes y terraplenes deberá realizarse atendiendo a la conservación del paisaje. Igualmente, se adaptarán en lo posible al paisaje las edificaciones o construcciones para servicios de las carreteras, cualquiera que sea su índole; los aparcamientos precisos en estos casos se independizarán completamente de la carretera.

20.2.2.- VIAS FERREAS

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley de Policía de Ferrocarriles (Ley de 23 de Noviembre de 1.877) y su Reglamento (8 de Septiembre de 1.878).

En particular la zona de servidumbre a cada lado de la vía, será de 20,00 m., contados a partir del borde del talud o terraplén en la explanación.

20.2.3.- ENERGIA ELECTRICA

Se aplicará la normativa recogida en la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y su Reglamento (Decreto 2.619/1.966 de 20 de Octubre), así como en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión (Decretos 3.151/68 de 28 de Noviembre y 2.413/1.973 de 20 de Septiembre) y en el Reglamento de estaciones transformadoras (Decreto de 23 de Febrero de 1.949).

En particular, se señalan las siguientes limitaciones a la construcción de edificios e instalaciones industriales y plantación de arbolado en la protección y proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión, expresadas en distancias mínimas a dicha protección:

Edificios y otras instalaciones: $(3,3 + V/100)$ metros, con un mínimo de 5 m. (V. tensión en Kilovoltios).

Arbolado: $(1,5 + V/100)$ metros, con un mínimo de 2m. (V. tensión en Kilovoltios).

En las zonas próximas al Centro de Transformación, el tendido será subterráneo.

El tendido de las líneas eléctricas paralelas a carreteras, se realizará a una distancia mínima del eje de 25 metros, salvo con respecto a la carretera de Diputación donde la distancia mínima será de 18 m. al borde de la calzada (esto será de aplicación también a líneas telegráficas, etc.).

La competencia de los Ayuntamientos sobre las condiciones de las instalaciones eléctricas en el interior de núcleos urbanos o zonas de ensanche aprobados, se circunscribirá según a lo determinado en el Real Decreto 3.250/76 de 30 de Diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica y el cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las Ordenanzas de Policía Urbana legalmente aprobadas.

20.2.4.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

La realización de instalaciones de industrias insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad de las aguas destinadas o que puedan destinarse al abastecimiento, ya sea éste público o privado, no será autorizada si no se cumplen las condiciones exigidas en el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (de fecha 30 de Noviembre de 1961, Artº 18).

20.2.5.- SANEAMIENTOS, VERTIDOS Y BASURAS

Las distancias mínimas de edificaciones, pozos, etc. a fosa séptica y su sistema de drenaje serán las siguientes:

Edificios 3,00 m.

Límites de propiedad	1,50 m.
Pozos	40,00 m.
Caminos	1,50 m.
Arboles grandes	3,00 m.
Cursos de aguas o conducciones:	
de agua por gravedad	60,00 m.
lagos, lagunas, etc.	60,00 m.

Cualquier explotación industrial clasificada como nociva estará dotada de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físicos para eliminar de sus afluentes residuales los elementos que puedan ser perjudiciales a otras industrias, actividades o usos, o a la riqueza agropecuaria, piscícola o forestal.

La neutralización y eliminación de los alpechines en las aguas residuales vertidas por las almazaras, se realizará según lo dispuesto en la Orden Ministerial de Agricultura de 4 de Julio de 1.969.

Los basureros se situarán en lugares poco visibles y donde los vientos reinantes no lleven olores a núcleos habitados o a las vías de comunicación, distando de ellos en cualquier caso dos kilómetros, salvo que se proceda a la incineración de basuras. En todos los casos se requerirá un informe geológico previo.

21.- NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION

21.1.- RED VIARIA

- 1.- Tipos de vías: el trazado y tipos de vías del Municipio vienen señalados en los respectivos planos del presente Plan General de Ordenación.
- 2.- Pavimentación: el tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá de diversos condicionantes: intensidad y naturaleza del tráfico previsto, naturaleza del terreno, y de las condiciones climáticas de la zona.

Las secciones estructurales mínimas del firme serán:

- Para firme rígido: base granular de 20 cms. y pavimento de hormigón de 20 cms.
- Para firme flexible: sub-base granular de 5 cms. de espesor. Base de piedra partida de 15 cms.

Capa de rodadura constituida por un triple riego.

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

- 3.- Aparcamientos: tamaño mínimo de 4,50 x 2,20 m. por plaza.
- 4.- Bordillos: se podrán utilizar bordillos de sillería dura y prefabricados de hormigón o similares, teniendo como dimensiones mínimas 28 cms. de altura, 12 cms. de anchura en parte superior y 14 cms. de anchura en la parte inferior, debiendo quedar visto como mínimo 14 cms. una vez colocados.
- 5.- Acerado: las aceras se podrán construir de los tipos siguientes:
 - Soladas con baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa de 10 cms. de espesor.
 - De hormigón en masa de 15 cms. de espesor.
- 6.- Canalizaciones para teléfonos y electricidad: tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de éstos seguirán lo indicado por la Compañía Suministradora.

21.2.- SANEAMIENTO

21.2.1.- REDES DE EVACUACIÓN

Se recomienda la utilización de un sistema separativo cuando sea posible verter con facilidad al mar o a cauces naturales.

En el resto de los casos podrá utilizarse el sistema unitario. Si topográficamente fuera posible, se preverán pozos aliviaderos en algunos puntos. Este sistema podrá ser aconsejable también cuando no se precise una depuración biológica completa, vertido a colector existente o al mar mediante emisario submarino.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará como caudal de cálculo de aguas residuales el 85% del correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, la cual se evaluará como mínimo en 200 l/hab./día, afectado de un coeficiente de punta igual a 4 (consumo supuesto repartido en seis horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/seg) las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente si la pendiente del conducto es inferior al 2%, estudiándose la probabilidad de simultaneidad en la descarga de varias cámaras.

Para la evacuación de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial respecto al sumidero, etc., así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros. Como norma general el periodo de retorno de la precipitación del cálculo será como mínimo de diez años; si son de preveer serios daños por avenidas, el mínimo se establecerá en 25 años.

Como medidas de seguridad y economía, tanto si el sistema fuese unitario como separativo se diversificarán los puntos de vertido de aguas pluviales mediante la ejecución de aliviaderos de crecida. Si las condiciones topográficas son favorables y desde luego, siempre que se garantice una dilución suficiente de las aguas residuales en el sistema unitario (caudal de crecida superior a cinco veces el de aguas negras).

La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil. Si el sistema es separativo en los tramos superiores de la red de aguas negras, la pendiente no deberá ser inferior al cinco por mil.

Las velocidades habrán de estar comprendidas entre 0.6 m/seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

El diámetro mínimo de la red de aguas residuales será de 20 cms., salvo las acometidas domiciliarias, que tendrán un diámetro mínimo de 15 cms., aunque se recomienda colocar tubería mínima de 30 cms. (en el supuesto de que las velocidades sean aceptables). En sistemas unitarios o en la red de pluviales en sistemas separativos, el diámetro mínimo será de 30 cms.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado o de fibrocemento especial para saneamientos. Se recomienda emplear esta última cuando sea previsible la existencia de un servicio de mantenimiento.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. Si la tubería es de hormigón vibrado, la distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de la red de saneamiento será de 1.20 m. Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que las separaciones generatrices exteriores de ambas, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sean superiores a 50 cms. Cuando esto no sea posible por falta de espacio se adoptarán las medidas de aislamiento convenientes.

Si existiese espacio suficiente, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde, en caso contrario se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. Si el ancho de la calle fuese superior a 20 m. y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados, se dispondrá doble conducción.

En las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocarán las acometidas domiciliarias precisas, a razón de una por parcela.

Como norma general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m2 de calle como mínimo. Todos los absorbedores irán provistos de sifón en acometida a la red.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc., serán de los tipos utilizados por la Diputación, por el organismo técnico responsable del servicio o prefabricados cuando proceda.

21.2.2.- EXPLOTACION

El servicio de mantenimiento procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc., particularmente antes de la época de lluvias.

Para el establecimiento de tarifas se recomienda cargar su importe en las correspondientes al abastecimiento de agua potable.

21.2.3.- VERTIDO

El vertido de aguas residuales podrá realizarse al colector existente, a cauce público o al mar, con las condiciones que a continuación se expresan:

En el caso de efectuarse el vertido a instalaciones existentes, el organismo responsable de las mismas lo autorizará si procede y en cualquier caso fijará el caudal de vertido máximo admisible.

Cuando el vertido se produzca en cauce público, se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto de 16 de Noviembre de 1958, Orden Ministerial de Obras Públicas de 4 de Septiembre de 1959 y Orden de 23 de Marzo de 1960 y demás legislación aplicable y se adoptarán las medidas de depuración que procedan.

Si las aguas residuales fuesen de procedencia industrial, la depuración será obligatoria. Si procediesen del consumo humano en núcleo urbano, será igualmente obligatoria la depuración en tanto en cuanto pueda asegurarse el mantenimiento de las instalaciones.

Se procurará que el punto de vertido esté lo suficientemente alejado aguas arriba de otros núcleos, captaciones y tomas para cualquier tipo de aprovechamiento, como para que pueda producirse una autodepuración suficiente y no se afecte al propio abastecimiento, produzcan molestias al vecindario, etc.

Si el cauce al que se vierten aguas residuales procedentes del consumo humano estuviese habitualmente seco, podrá tolerarse el vertido a pozos filtrantes en su lecho.

En cualquier caso, será el organismo oficial competente el que autorice los vertidos y determine las condiciones que hayan de imponerse.

Si el vertido se produce hacia el mar y no es posible efectuar la injerencia a instalaciones comprendidas en planes integrales de saneamiento costero, se realizará la conducción mediante emisario submarino, el cual se ajustará en proyecto y ejecución a las normas oficiales correspondientes. El organismo responsable autorizará en todo caso, si procede, el vertido y la construcción del emisario.

Para el vertido de aguas pluviales siempre que topográficamente sea posible, se efectuará de modo disperso, mediante aliviaderos de crecida o distintos terminales, evitando en lo posible la sobrecarga de colectores inferiores o de otras instalaciones, así como que los vertidos no causen daños o perjuicios.

Si el vertido es a cauce público, se tendrán en cuenta los caudales emitidos en relación con la capacidad de dicho cauce, tomándose las medidas oportunas para evitar inundaciones de propiedades, así como el estancamiento de las aguas.

El vertido de aguas residuales deberá concentrarse en un solo punto, tanto por razones sanitarias como por facilidad para las instalaciones de depuración. No obstante el proyectista determinará la solución más conveniente según las circunstancias de cada caso.

21.2.4.- DEPURACION

Respecto a las aguas residuales industriales, en todos los casos se adoptarán las medidas de

depuración apropiadas, de forma que se garantice la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Como norma general, se prohíben las fosas sépticas individuales, salvo en las viviendas de carácter agrícola ubicadas en suelo calificado como no urbanizable.

Las fosas sépticas colectivas se prohíben también en los núcleos urbanos, tanto en suelo urbano como en urbanizable. Sólo serán toleradas en aquellas zonas de carácter residencial que generen un punto de vertido que esté ubicado a más de mil metros de algún sistema de saneamiento del que sea posible efectuar la acometida. La fosa séptica estará dotada de pozo o galería filtrante. Estará prohibida también esta solución en terrenos permeables que puedan dar lugar a contaminación de acuíferos.

En todos los casos será precisa autorización municipal, requiriéndose un informe geológico al respecto.

Las estaciones de depuración serán las adecuadas técnica y económicamente a las necesidades de cada caso; sólo se autorizará su construcción cuando está garantizado su mantenimiento. No obstante, el sistema de depuración deberá formar parte de los proyectos de saneamiento (o de urbanización) que comprendan terminales de vertido.

La ubicación de las instalaciones de depuración se proyectarán de forma que no produzcan molestias a núcleos urbanos, bien situándolas al resguardo de obstáculos naturales o a sotavento de los vientos reinantes o más frecuentes.

21.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

21.3.1.- CAPTACION

La captación de agua podrá ser exclusiva del núcleo a abastecer, compartida entre varios núcleos o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial, que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán además todas las disposiciones que determine la compañía suministradora o el organismo correspondiente, el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

21.3.2.- CALIDAD DEL AGUA

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Se determinará la potabilidad del agua según lo especificado en las Normas de Potabilidad de las Aguas contenidas en el Código Alimentario. Podrán utilizarse, aunque no sean perfectamente potables, aguas con características tolerables, cuando no sea posible técnica o económicamente disponer de las primeras. Si las aguas no reuniesen las condiciones mínimas de potabilidad, se procederá a su depuración o corrección por los procedimientos que sean pertinentes. En este sentido se adjuntará proyecto completo de depuración al proyecto de abastecimiento (o de urbanización).

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias.

21.3.3.- DOTACIONES

En cada caso concreto se estimarán las características de los núcleos a abastecer desde el punto de vista de sus necesidades hidráulicas, teniendo en cuenta el volumen de población y su situación, su progresividad o regresividad, las variaciones estacionales, el factor turístico, la localización

industrial, el régimen de aportaciones, la calificación residencial, etc. El proyectista determinará en cada caso y en función de los factores señalados, las dotaciones de cálculo que en cualquier caso vendrán limitadas por las disponibilidades reales de agua.

Se recomienda una dotación mínima de 250 l/hab./día. El mínimo no debería ser inferior en ningún caso a 200 l/hab./día. En suelo calificado de residencial unifamiliar aislado el mínimo no bajará de 250 l/hab./día.

Para zonas o polígonos de localización industrial, la dotación mínima a considerar será de 50 m³/día por hectárea bruta.

21.3.4.- ALMACENAMIENTO Y REGULACION

La capacidad mínima de almacenamiento será igual, como mínimo, al consumo del día medio; no obstante se recomienda dimensionar los depósitos para que su capacidad sea igual al consumo del día máximo, que se puede estimar en vez y media el consumo del día medio.

Cuando el depósito regulador sea único, contará de dos cámaras iguales e independientes, con objeto de prever averías, operaciones de limpieza etc., sin necesidad de interrumpir el servicio.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el núcleo con la presión necesaria, se recurrirá a la instalación de depósitos elevados o de grupos hidroneumáticos, solución ésta que puede ser aconsejable en pequeñas poblaciones.

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m³/vivienda como mínimo.

En el caso de edificaciones próximas al mar, dotadas de aljibe, la solera de éste tendrá una cota superior a la máxima del nivel del mar (P.M.V.E.), a no ser que las filtraciones de agua salada estén cuidadosamente estudiadas y evitadas.

21.3.5.- RED DE DISTRIBUCION

La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en seis horas, con lo que se obtiene un caudal punta, de cuatro veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 80 mm.

No obstante en algunos casos de características muy limitadas, que se justificarán técnicamente, podrá ser aconsejable o admitirse un dimensionamiento considerando un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario (consumo supuesto repartido en diez horas), con un mínimo de 60 mm. de diámetro para las tuberías.

Se recomienda la adopción del sistema de red en malla.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. Opuestamente no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; ésto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien, mediante la intercalación de válvulas de reducción.

En zonas de elevada densidad de población se recomienda no utilizar tubos metálicos en la red de distribución.

En la ejecución de obras de urbanización, se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán cada una de ellas como máximo a dos parcelas, con sus ramales y llaves, antes de la extensión de pavimento o acerado.

Siempre que sea posible, la red discurrirá bajo acerado o en zona verde. El recubrimiento mínimo será de 20 cm.; si ésto no es posible, el proyectista estimará la procedencia y tipo de protección aconsejable, por ésta u otras causas.

Se procurará evitar en lo posible los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

Se colocarán bocas de riego e incendio a distancias no superiores a 150 m., las cuales serán tenidas en cuenta en los cálculos considerando que pueden estar tres de ellas en funcionamiento

simultáneo proporcionando un caudal de 5l/seg. por unidad.

También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

Las arquetas para registro y alojamiento de válvulas serán del tipo que utilice la Diputación o el organismo técnico responsable del servicio.

21.3.6.- EXPLOTACION

El servicio de mantenimiento vaciará periódicamente la red y depósitos para su limpieza, así como mantendrá en perfecto estado de funcionamiento todas las instalaciones.

Se recomienda la instalación de contadores domiciliarios para racionalizar la gestión de cobro de las tarifas.

También se recomienda la gestión mancomunada de los sistemas de abastecimiento que comprendan varios núcleos o municipios.

21.4.- ENERGIA ELECTRICA

21.4.1.- SUMINISTRO

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

21.4.2.- DOTACIONES

La dotación mínima será de 0.8 KW/habitante.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

Clases de vías	Iluminación	Factor de uniformidad
- Acceso exterior y penetración	12 lux	0,4
- Distribución	8 "	0,3
- Servicio	4 "	0,25
- Peatonales	2 "	0,15

21.4.3.- REDES Y CENTROS DE TRANSFORMACION

Las líneas de distribución tanto para el alumbrado público como para el doméstico serán subterráneas, así como en zona urbana o urbanizable, las de Alta Tensión.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas con el fin de evitar posibles accidentes. Las casetas que se construyan, conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

21.5.- OTROS SERVICIOS

21.5.1.- VERTIDO DE BASURAS Y LIMPIEZA

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basuras en unos 700 grs./hab./día más unos 200 grs./día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

En cuanto al vertido y tratamiento de las basuras, se prohíbe el vertido incontrolado. Cada núcleo o agente productor de basuras procurará limitar a uno solo el número de vertederos a utilizar. El

vertido se realizará mediante capas alternadas de tierra y basura, si no puede emplearse otro procedimiento, y el vertedero estará suficientemente alejado de lugares a los que pueda causar daños o molestias. Podrá recurrirse a la incineración adoptando las precauciones precisas para evitar incendios, malos olores y humaredas.

No se permitirá situar los vertederos en zonas protegidas o de interés paisajístico.

Tampoco se ubicarán en terrenos permeables (arenosos, aluviales, etc.). Se requerirá el informe geológico favorable.

En todos los casos será precisa autorización municipal.

En caso de agrupación de núcleos deberá estudiarse la posibilidad de gestión mancomunada del servicio. El Ayuntamiento podrá imponer a los promotores la asociación para esta fin.

21.5.2.- OTRAS INSTALACIONES

Cuando procedan otras instalaciones como gas, teléfono, etc., en los planes y proyectos correspondientes se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

22.- REGULACION DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

22.1.- NORMAS COMUNES A TODOS LOS SECTORES

- 1.- En el Suelo Urbano la figura de planeamiento a desarrollar es la de Plan Especial de Reforma Interior sujeto al régimen de cesiones del Suelo Urbano, según el Artº. 20 LS 92, sujeto a las mismas determinaciones de los Planes Parciales, incluso las que corresponden a las actuaciones de iniciativa particular, del Suelo, y a excepción de aquellas que expresamente se distinguen en las Normas Particulares de cada zona. Las dotaciones indicadas en las fichas de planeamiento serán de uso y dominio público.

- 2.- En la justificación de motivos del Plan se especificarán las especiales circunstancias en que se encuentra la actuación urbanística, grado de urbanización, consolidación, tiempo transcurrido desde el inicio de las obras, número y situación de las ventas si las hubiere, y demás circunstancias que se considere conveniente expresar.

El Plan especificará claramente, y por separado, las condiciones relativas a: sistema de actuación previsto, etapas para el desarrollo, programa para la realización de las obras de urbanización, así como las garantías necesarias, medios financieros, y compromisos a contraer entre promotor, Ayuntamiento y futuros usuarios de la urbanización.

El Plan especificará expresamente el plazo previsto para la presentación del Proyecto de Obras de Urbanización, que habrá de ser, como máximo, de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Plan por la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Dicha presentación habrá de producirse en el Ayuntamiento, y el documento deberá estar completo conforme a las mismas determinaciones del Reglamento de Planeamiento para los Proyectos de Urbanización.

El Plan establecerá la correspondiente justificación de la dotación de servicios:

- Abastecimiento de agua potable, justificando la dotación prevista, procedencia, certificado de potabilidad conforme especifica el R.D. 17-9-1920, caudal disponible de estiaje y esquema de la red de distribución prevista.
- Saneamiento, indicando cauce público de vertido, clasificación de éste, exigencias de depuración y sistema previsto, así como esquema de la red.
- Suministro de energía eléctrica, justificando la potencia instalada, e indicando las características de la línea suministradora, conexión de ésta, transporte y esquema de la red de distribución.

Cada actuación de planeamiento se ajustará en su perímetro al sector correspondiente marcado en el plano, y así mismo al viario principal que se diseña y a las áreas libres que

expresamente se definen. El resto de las cesiones obligatorias se localizarán con arreglo a los criterios expuestos en las normas particulares de planeamiento. Tanto las dotaciones como viario tendrán el carácter de uso y dominio público.

En la ficha resumen de características urbanísticas se expresarán los datos de edificabilidad y ocupación resultantes calculados en función del fondo máximo edificable y la longitud real de fachada.

Igualmente, según la parcelación propuesta, se indicarán las densidades en viviendas y habitantes por Ha.

El Plan determinará las alineaciones pertinentes con arreglo a los criterios expresados en este Plan General correspondientes a: alineación de red viaria, de edificación y de fachada principal.

En el caso en que no coincidan la alineación de la red viaria con la de edificación, se dictarán las condiciones de cerramiento de parcela.

Para todas las actuaciones urbanísticas se fija un ancho mínimo de vía pública de 8 m., correspondiente a calzada para tráfico rodado de 6 m. y dos aceras de 1 m.

Se admite la posibilidad de justificar las reservas para aparcamiento en la vía pública, mediante la demostración de la compatibilidad en dimensiones de la misma con esa función.

22.2.- NORMAS PARTICULARES

Las normas particulares de cada uno de los sectores vienen definidas en el apartado correspondiente de la Ordenación propuesta ("suelo urbano necesitado de Planeamiento Especial", apart. 15.9.1.4,2º, Tomo III).

22.3.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION

22.3.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION EN VIVIENDAS

Para todas las zonas de uso residencial, se aplicará la legislación vigente en cuanto a Condiciones Higiénico-Sanitarias, cuyo Reglamento se transcribe a continuación:

Orden Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1944.

"Las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuese la entidad o particular a quienes pertenecieran, serán las siguientes:

1º Toda vivienda unifamiliar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse en cuenta las relaciones entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

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

3º 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 ventile a través de una galería, no podrá servir ésta 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 la habitación será como mínimo el doble de las fijadas en el caso anterior.

4º Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipo de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 metros por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

(Completado con la normativa publicada posteriormente, correspondiente a Shunts, y ventilación de escaleras. Orden de 22-II-68).

5º Los patios y patinillos que proporcionan 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, sumideros y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales o comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse que se recubran 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 1/3 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de 3 m. entre paramentos opuestos.

6º Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación.

Dormitorios de dos camas: 10 m² de superficie y 25 m³ de cubicación.

Cuarto de estar: 10 m²

Cocina: 5 m²

Retrete: 1,50 m².

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 m².

La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada al piso, cuya anchura se elevará a 1 m.

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

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

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

8º Sólo se podrán utilizar viviendas de nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

A) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor mínimo.

B) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

C) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo en éstas como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro, adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m. y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0,90 m., admitiéndose en este caso iluminación central por medio de lucernario, cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

Para la altura de más de 14 m. medidos desde niveles de arranque de las escaleras en los portales será obligatorio el ascensor.

9º Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde existiera red de alcantarillado será obligatorio acometer a ésta las aguas negras de las viviendas, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 m. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 m.; la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10º Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio competente.

11º Cuando se usen pozos sépticos, el líquido efluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarse con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.

12º Los retretes serán de cierre hidráulicos, aún en los casos de no existir toma de abastecimiento de agua de la red general.

13º En las viviendas rurales que tengan como anexos la cuadra o establo, estos locales deben aislarse de aquellos teniendo entrada independiente.

14º En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad de muros y techos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de la temperatura externa propia de la región en que estén emplazados.

Estas ordenanzas higiénico-sanitarias se completarán con la siguiente:

Los patios a los que ventilen habitaciones vivideras tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

1º La superficie del patio será equivalente a la superficie de un círculo cuyo radio sea $\frac{1}{6}$ de la altura del patio.

2º La distancia entre paramentos opuestos será $\frac{1}{3}$ de la altura del patio y un mínimo de 3 m. Dicha distancia se medirá tomando la perpendicular del paramento donde se encuentren situados los huecos hasta la intersección con el paramento opuesto.

El criterio de medición será el equivalente al nº de plantas que sea obligatorio en la zona.

Para estos casos no contará la altura máxima de planta baja establecida como norma general dentro de cada zona.

3º Toda vivienda dispondrá de al menos una pieza vividera con ventilación e iluminación directa a espacio público abierto.

22.4.- DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL

22.4.1.- USO PRINCIPAL

Es aquel que se define en las ordenanzas particulares del planeamiento, como uso preferente de la zona.

22.4.2.- USO AUTORIZADO

Es todo uso complementario o de servicio del principal; en ningún caso el uso autorizado podrá superar al uso principal.

22.4.3.- USOS ESPECIALES Y COMPLEMENTARIOS

Los usos especiales y complementarios compatibles con el residencial en las áreas que el presente P.G. determina se clasifica en:

Asistencial, Educativo, Deportivo, Expansión (jardines), Comercial, Espectáculos, Pequeña Industria (reparaciones, exposición, carpintería, etc.).

22.4.4.- LA DEFINICION Y CONTENIDOS DE CADA USO ES:

1.- RESIDENCIAL

El destinado a la edificación de alojamientos para personas (también llamado: vivienda, morada, habitación o domicilio).

Se establecen dos categorías:

a.- Edificación de propiedad vertical:

Aquella que es utilizada para un único alojamiento en todas sus plantas (también llamada, tradicionalmente, vivienda unifamiliar).

b.- Edificación de propiedad horizontal:

Aquella que es utilizada para más de un alojamiento en su conjunto o en cada una de sus plantas (también llamada, tradicionalmente, agrupamiento colectivo de viviendas o edificio de vivienda plurifamiliar).

Ambas definiciones son independientes del sistema de agrupación en edificaciones exentas o adosadas.

Condiciones:

No se admitirán viviendas en sótano ni en semisótano. Las viviendas se ajustarán a las Ordenanzas Higiénico-sanitarias del Ministerio de la Gobernación y demás disposiciones complementarias.

El uso residencial será compatible, dentro de la misma edificación, con los siguientes:

2.- COMERCIAL

Locales destinados a la compraventa de artículos de consumo en régimen detallista. Se admite también el comercio mayorista, si es actividad "no molesta", en locales de superficie inferior a 100 m², con la condición de proceder a la carga y descarga en el interior del mismo.

3.- OFICINAS

Locales destinados a actividades burocráticas o administrativas públicas o privadas. Incluye los despachos profesionales.

4.- TALLERES ARTESANALES

Locales de superficie inferior a 100 m², destinados al desarrollo de actividades industriales, o de servicio al público, con un máximo de potencia total instalada de 10 Kv. (136,6 CV), ruido en el exterior del local inferior a 35 decibelios durante la jornada laboral (entre 8 y 22 horas) y trabajadores en número máximo de 5.

A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal bajo informe de su Oficina Técnica o, en su defecto, del Organismo que actúe en forma subsidiaria; sin perjuicio de cumplir, en su caso, lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5.- PEQUEÑA HOSTELERIA

Constituido por locales de servicio al público, destinados a: bares, cafeterías, restaurantes, salas recreativas o cualquier otro uso similar que sea aceptado mayoritariamente por los restantes propietarios de la edificación. Incluye actividades de alojamiento temporal (hoteles) con clasificación de pensiones u hostales-residencias.

6.- ALMACEN

Constituido por locales destinados al acopio de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materias explosivas; así como todas aquellas correspondientes a Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en la Reglamentación vigente.

El uso residencial será compatible, en edificaciones adosadas, además de los anteriores con los siguientes:

7.- ESPECTACULOS

Constituido por edificaciones de servicio al público destinada a fines recreativos, artísticos o culturales, cuyo uso sea aceptado, mayoritariamente, por los propietarios de las edificaciones colindantes.

8.- HOSTELERIA

Constituido por edificaciones destinadas al alojamiento temporal.

9.- GARAJES

Constituido por edificaciones destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos en régimen de servicio al público.

10.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

Constituido por edificaciones destinadas a las siguientes actividades:

- Socio-culturales.
- Sanitarias.
- Asistenciales.
- Religiosas.
- Público-Administrativas.
- Comerciales (mercados).

El uso residencial será compatible, en edificaciones próximas o adyacentes (zonificadas expresamente por el planeamiento y con preferencia en edificación exenta), además de los anteriores, con los siguientes usos:

Edificaciones exentas destinadas a las siguientes actividades.:

- Escolares.
- Deportivas.

Si la parcela sobre la que se sitúa el equipamiento no tiene asignada una edificabilidad específica por el planeamiento, se tomará la de las ordenanzas colindantes que sean predominantes.

11.- INDUSTRIA LIMPIA

Edificaciones destinadas a las actividades industriales no clasificadas como intolerables o incompatibles por el Reglamento de Industrias, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En caso de tratarse de edificación adosada a otra de uso residencial, la vibración máxima admitida será de 17 pals medidos en el límite interior del recinto, debiendo ser absorbida mediante estructura y cimentación independientes de la colindante. El ruido exterior máximo admitido sobre la pared medianera será de 35 decibelios.

En caso de tratarse de edificación exenta, la vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 pals. El ruido máximo será de 55 decibelios durante la jornada diurna (8 - 22 h.) y 45 decibelios durante la nocturna.

12.- ESTACIONES DE SERVICIO

Constituidas por edificaciones exentas destinadas al comercio al detalle de combustibles para vehículos, dotadas de aparcamiento independiente de la vía pública.

13.- OTROS USOS

Los usos correspondientes a las actividades productivas no incluidas en la clasificación anterior se localizarán sobre sectores de suelo delimitados a tal efecto, conocidos habitualmente como polígonos "industriales" o "de uso agropecuario".

Se establecen dos categorías:

- 1.- Sectores ubicados a distancia inferior a 2.000 m. del perímetro de cualquier otro uso residencial o terciario.
- 2.- Sectores ubicados a distancia superior a la citada en el punto anterior.

Los usos admisibles en los sectores a que se refiere el apartado nº 1, son los siguientes:

GANADEROS

Aquellos clasificados por el R.A.M.I.N. y P. como "molestos", provistos de las necesarias medidas correctoras. Se excluyen los clasificados como "insalubres" y "nocivos".

INDUSTRIALES

Aquellos clasificados por el Reglamento citado como "molestos", provistos de las necesarias medidas correctoras y los clasificados como "insalubres y nocivos" en razón del vertido de aguas residuales, tóxicas o despojos susceptibles de tratamiento y depuración.

ALMACENES

Aquellos cuya actividad de acopio sea considerada "molesta" por el Reglamento y que, por tanto, habrán de ser provistos de las necesarias medidas correctoras.

Los usos admisibles en los sectores a que se refiere el apartado nº 2 son los siguientes:

INDUSTRIALES

Idem. anterior. Se excluyen todo tipo de actividades clasificadas como "peligrosas".

ALMACENES.

Idem. anterior.

22.4.5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y OCUPACION.

1.- PARCELA

Unidad de propiedad catastral.

2.- PARCELA MINIMA

La de menor superficie sobre la que puede realizarse edificación de nueva planta según las condiciones particulares del planeamiento vigente, y que tenga un mínimo de fachada de 6 m.

3.- PARCELA INDEDIFICABLE

Aquella parcela cuyas ordenanzas la hagan inferior a un mínimo construible, así como aquella cuya superficie sea menor que la fijada para la "Parcela Mínima".

4.- PARCELA TIPO

Es la parcela resultante de la media (ponderada aritmética) de todas las parcelas en un determinado polígono o manzana (parcela tipo de polígono o parcela tipo de manzana).

5.- PARCELA INDIVISIBLE

Es aquella que coincide con la parcela tipo.

6.- PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

- Parcela edificable:

Aquella de superficie igual o superior a la mínima, que cumple los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su edificación inmediata.

- Solar:

Es un terreno ubicado en suelo urbano (Artº 78 y 81 L.S.) y que cuenta con los servicios urbanísticos correspondientes: agua, luz, alcantarillado y pavimentación.

7.- EDIFICACION MINIMA OBLIGATORIA. PLAZOS DE REALIZACION.

Los propietarios de parcelas edificables habrán de proceder, en el plazo máximo de dos años, a la edificación, como mínimo, del 50% del volumen posible autorizado (en concordancia con el Reglamento de Edificación Forzosa).

8.- ALINEACION DE RED VIARIA

También llamada "de calle" o "vía pública", es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela urbana (pública o privada).

9.- ALINEACION DE FACHADA

Es la que marca la distancia de la vía pública a la que ha de producirse la edificación.

10.- ALINEACION DE FACHADA PRINCIPAL

De aplicación en las parcelas de esquina (sobre todo en el caso de que sus lados tengan distintas pendientes) y en las que dan frente a calles paralelas.

Es la que marca la alineación desde la que ha de medirse el fondo edificable y a cuya rasante ha de referirse la altura de la edificación.

11.- DISTANCIA DE LINDEROS PRIVADOS

Marca la distancia mínima a que han de situarse de los mismos las fachadas interiores de la edificación. Es equivalente a la ordenanza de patio (ver Ord. 5ª de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, 22-3-1).

12.- RETRANQUEOS DE FACHADA

Se admiten sólo en las plantas altas de edificación, con una profundidad menor o igual a la altura libre entre plantas e, indistintamente, menor o igual que la anchura del propio retranqueo sobre fachada.

13.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Es la distancia máxima de la fachada principal a la que puede situarse la fachada interior de la edificación.

14.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

Se medirá desde la rasante de acera, determinada en el punto medio de la fachada principal, hasta el enrase superior del forjado de cubierta. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escaleras, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier construcción propia de instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura total inferior a 2,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los de servicios citados para esas edificaciones.

15.- RASANTE DE ACERA.

Son los perfiles longitudinales de la red viaria definidos por el planeamiento en vigor, o en su defecto por la Oficina Técnica del Ayuntamiento, para las vías de nueva apertura. Para las vías consolidadas, con la acera o su encintado terminados, la rasante estará definida por la superficie de los mismos.

16.- RASANTE DE LA EDIFICACION. LINEA DE RASANTES

Línea quebrada, situada en cada uno de los planos de fachada de un edificio, a partir de la cual se contarán las alturas permitidas para cada edificio.

17.- VUELOS

Se prohíben cuerpos volados cerrados en alineación de calle. Se permitirán estos en alineaciones interiores de manzana hasta un vuelo máximo de 1,50 m. Sobre alineación de calle se permitirán los balcones tradicionales de 0,40 m. de vuelo.

Quedan prohibidos cualquier tipo de vuelos en calles de ancho medio inferior a 6 m.

18.- CORNISAS

Se permitirán vuelos en las cornisas con un máximo de 0,40 m., siendo necesario retirarse 0,30 m. del bordillo de la acera si la hubiere.

19.- MARQUESINAS

Queda prohibido la instalación de marquesinas u otros elementos volados en los locales de

negocio.

24.4.6.- CONDICIONES ESTETICAS

Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios, no pudiendo establecer diferencia alguna entre las que den a calle y las que den a patios, salvo las lógicas de ubicación y tamaño de huecos.

Pretendiendo mantener el actual carácter del núcleo, las actuaciones en el mismo han de ir tratadas con materiales tradicionales, a saber:

- Enfoscados.
- Pinturas a la cal, o pinturas modernas en colores claros (blanco, crema, etc.).
- Carpinterías o cerrajerías de huecos en madera, hierro para pintar o aluminio lacado.
- Materiales cerámicos (no vidriados) en umbrales, alféizares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con los mismos).

22.4.7.- CRITERIO DE MEDICION DE ALTURAS EN LAS EDIFICACIONES

- 1º.- La altura de la edificación se medirá desde la línea de rasante hasta el plano superior del último forjado.
- 2º.- En edificaciones con longitud de fachada > 12 m., será conveniente, si así se estimase, que el correspondiente proyecto fuera revisado por una comisión especial de conservación del carácter del casco antiguo.

3º.- GRAFICO DE MEDICION

Aquí gráfico

22.4.8.- CRITERIO DE MEDICION DEL VOLUMEN EDIFICABLE

Se multiplicará la superficie del solar neto por el índice de edificabilidad en m²t/m²s.

Se computarán en volumen todos los cuerpos cerrados, volados o no.

Se computará en volumen el 50% de los cuerpos volados abiertos (salvo lo establecido en las ordenanzas particulares de la zona).

No computarán en volumen:

- 1º.- Aquellos cuerpos de construcción situados bajo rasante, que no sobresalgan por encima del plano de rasante 1,50 m. en el caso más desfavorable (aparcamientos, trasteros, almacenes, etc.)
- 2º.- Casetones, de escaleras y ascensor, y trasteros no ventilados.

- 3º.- Cuerpos volados abiertos por más de dos lados. La superficie de balcones, terrazas, etc. no podrá nunca ser superior al 20% de la superficie total, medida para su cómputo en volumen construido (computarán en volumen al 50%).

22.4.9.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Se medirá el enrase superior de solería y la superficie del enlucido o acabado del techo.

Para planta baja se fija entre un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 4,00 m.

Para plantas altas se fija entre un mínimo de 2,50 m. y un máximo de 3,50 m. En caso de cubierta inclinada la altura libre podrá disminuirse hasta 2,20 m.

22.4.10.- SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir, o modificar a su cargo, cualquier tipo de soportes, señales o elementos propios del servicio público sobre las fachadas de las edificaciones. Se prohíben las salidas a fachada de los acondicionadores de aire una altura menor de 2,20 m., debiendo estar obligatoriamente provistos de bandeja y desagüe para recogida de aguas de condensación.

2.4.11.- EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

El vertido a vía pública de aguas pluviales procedentes de tejados o terrazas planas se efectuará, obligatoriamente, a través de los correspondientes canalones o sumideros, en su caso, y bajantes. Caso de efectuarse el desagüe de éstas últimas directamente a la acera, se producirá a una altura máxima de 20 cms. sobre la misma.

22.4.12.- CONSERVACION DE MEDIANERIAS

Las medianerías que transitoriamente queden al descubierto, deberán ser enfoscadas y encaladas a cargo del propietario de la edificación a que correspondan.

22.4.13.- CONCEPTO DE MANZANA

Manzana: conjunto de edificaciones alineadas mediante viales públicos en todo su perímetro.

22.4.14.- MANZANA COMPACTA

Es aquella en la que las fachadas traseras de las edificaciones no se abren a patio de manzana.

22.4.15.- PATIO DE MANZANA

Es el patio o espacio formado por las fachadas posteriores de las edificaciones que conforman una manzana.

22.4.16.- EDIFICACION PLURIFAMILIAR

Es aquella edificación integrada por más de una vivienda y dotada de elementos de acceso comunes.

22.4.17.- EDIFICACION UNIFAMILIAR

Es aquella formada por una sola vivienda, en régimen de propiedad vertical.

22.4.18.- EDIFICACION ABIERTA

Es aquella en que la poligonal que forma la proyección horizontal de sus fachadas se retranquea de linderos privados, de forma que configura una edificación exenta.

22.4.19.- TERRENO SOBRANTE DE EDIFICACION

Es el espacio libre que queda en una parcela una vez construido el aprovechamiento máximo autorizado sobre las mismas.

22.4.20.- ZONA

Es el conjunto de polígonos a los que se les ha asignado el mismo uso y tipología de edificación.

22.4.21.- UNIDAD DE REFERENCIA

La unidad de referencia es el conjunto urbano con el cual se compara un elemento de ese conjunto al efecto de establecer el porcentaje de uso de ese elemento relativo a la totalidad.

Unidades de Referencia establecidas:

La Manzana.

El Polígono.

El Sector.

La Zona.

22.4.22.- ORDENANZAS

Se establecen las siguientes ordenanzas de aplicación en el suelo urbano.

N1	- Núcleo tradicional
N2	- Manzana cerrada
N3	- Edificación abierta
N4	- Vivienda unifamiliar
IND	- Industrial

22.4.23.- EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

De acuerdo con lo establecido en el art. 137 LS92.

22.4.24.- LICENCIAS.

Será precisa la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de obras debidamente cumplimentado para la obtención de licencia de obras. En la zona de los Tablazos, dadas sus condiciones geotécnicas, deberán acompañarse del oportuno informe geotécnico.

Simultáneamente se solicitará la tira de cuerdas, requisito previo al comienzo del movimiento de tierras.

Para ser considerado el terreno como solar deberá cumplir los requisitos de urbanización establecidos en la Ley del Suelo o bien garantizarlos.

- La licencia de obras tendrá una validez de 6 meses. Si a los 6 meses no se hubieran comenzado las obras o los trabajos hubieran estado interrumpidos 6 meses, la licencia se considera caducada.

22.4.25.- PLAZO DE VALIDEZ DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Las licencias de obras tendrán una validez máxima de 6 meses (antes de comenzar las obras) pudiendo concederse prórroga por otros seis meses una vez solicitada la misma.

22.5.- NUCLEO TRADICIONAL. N1

22.5.1.- INTRODUCCION

Se ha considerado como N1 el núcleo primitivo de Torrox y su expansión más antigua.

El tratamiento de esta normativa es más detallado que en el resto del suelo urbano, ya que las características propias del pueblo así lo han requerido, debido principalmente al interés arquitectónico del conjunto.

22.5.2.- AMBITO DE APLICACION

Se aplicará esta normativa en el núcleo tradicional de Torrox señalada en planos como N1.

22.5.3.- USOS

El uso dominante es el residencial, siendo compatible el comercial de primera necesidad y espectáculos con las limitaciones propias.

22.5.4.- PARCELA

Las dimensiones actuales de las Parcelas en el Núcleo Tradicional son las siguientes:

NUCLEO TORROX		NUCLEO EL MORCHE	
<u>TAMAÑO</u>	<u>%</u>	<u>TAMAÑO</u>	<u>%</u>
0 - 50 M2	66,25%	0 - 50 M2	11,03%
50-100 M2	27,14%	50-100 M2	19,68%
> 100 M2	6,61%	> 100 M2	69,29%

En el núcleo de Torrox se considera la parcela catastral como indivisible, siendo de aplicación para este núcleo la normativa de núcleo tradicional; no así para El Morche, núcleo más moderno, el cual se considera como ensanche y en él será de aplicación la normativa de edificación cerrada (en

manzana), N2.

22.5.5.- ALINEACIONES Y RASANTES

- 1.- Alineaciones: son las reflejadas en el presente planeamiento. Será obligatorio alinearse a calles y adosarse a las medianeras.
- 2.- Rasante: estará definida mediante la rasante de la calle, y corresponderá con la línea recta o quebrada que una los extremos de las fachadas de la edificación alineadas a vial.

22.5.6.- RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

No se permiten retranqueos de la alineación oficial obligatoria. No obstante, podrán rectificarse, previa aprobación de Estudio de Detalle.

No se permite la separación de las medianeras en alineación de calle.

22.5.7.- ALTURA Y Nº DE PLANTAS

- 1.- Altura: la altura de la edificación será la suma de las alturas de sus plantas.

- 2.- Altura de plantas:

Altura P. Baja: Máxima.....4,00 m.

Mínima.....2,80 m.

Altura P. Alta: Máxima.....3,00 m.

Mínima.....2,80 m.

Dichas alturas se medirán de solería a solería.

- 3.- Nº Máximo de Plantas: el número máximo de plantas vendrá dado en cada calle por la dominante existente, tal como viene señalado en los esquemas correspondientes del Anexo II. En cualquier caso la altura no será superior a cuatro plantas.

4.- Medición de altura en edificaciones alineadas (pendiente inferior al 20%).

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de esta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se seccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico siguiente).

gráfico

- Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%).

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

Vial a cota superior al terreno en este caso se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa el gráfico siguiente y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente.

gráfico

Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

- Medición de altura en el resto de las edificaciones.

La altura reguladora fijada en la N. Particular se medirá perpendicularmente en plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación.

gráfico

En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico anterior y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo.

gráfico

- Pendiente de un terreno.

Se denomina pendiente de un terreno y se representa por $\%$ a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

22.5.8.- OCUPACION

La ocupación máxima permitida varía en función de la superficie de las parcelas.

<u>SUP. PARCELA</u>	<u>OCUPACION MAXIMA</u>
0 - 119 m2	100%
> 120 m2	100% PTA. BAJA 80% PTAS. ALTAS.

22.5.9.- CUERPOS VOLADOS

Se denominan así los cuerpos salientes de edificación que sobrepasan la alineación de fachada. Se permiten, exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo el perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular.

No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (cierres) en las zonas que se definen en la Normativa Particular.

La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 1,50 m. inferior en 50 cm. al ancho de la acera en las edificaciones alineadas a vial.

- Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma. en función de uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación.
- De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada siendo la ménsula máxima de 0,50 m. e inferior al vuelo permitido (apartado anterior y Normativa Particular).

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero la máxima ménsula permitida será la que coincide con el vuelo máximo.

- De Instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.).

Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 15 cm. En edificios alineados a vial en planta baja se limita el saliente a 5 cm.

- De Composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc.).

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 5 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 3 cm. en las de dimensión inferior.

- Anuncios. Salvo la regulación expresa que se hace para el Casco Histórico en la Normativa Particular los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 m. en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a la Normativa de vuelos y, en ningún caso por encima del remate del edificio.

22.5.10.- PATIOS

Normativa general de patios. Apdo. 22.3.1.

22.5.11.- CRITERIOS DE DISEÑO

La mejor o peor imagen que puedan dar nuestras poblaciones rurales es, más que otra cosa, un cuestión de estilo y de calidad de la construcción. Otros aspectos de la edificación, como el volumen, la altura o las dimensiones de calles y patios, cuya reglamentación es el primer paso que se suele dar para controlar esa imagen, son, sin embargo, factores que en este tipo de poblaciones están en general sometidos a un control espontáneo por parte de los sistemas económicos, de los Ayuntamientos y de los mismos vecinos. Son, además, aspectos fácilmente verificables en sus buenos o malos resultados y, por tanto, también fácilmente codificables sin necesidad de complicados documentos.

FOTO

Pero en cuestiones de estilo estamos totalmente desorientados. A través de la televisión y de las revistas ilustradas llegan al público, con todo detalle y a todo color extrañas y cautivadoras imágenes de las casas de los cantantes de fama universal afincados al otro lado del océano, increíbles decorados en los que se mueven los grotescos habitantes de casas en la pradera, la vulgar ostentación de palacios asentados junto a lagos poblados de exóticas zancudas, o la ingenua decoración de casitas de madera posadas en las laderas de lejanas montañas.

Hace muy pocos años no existían estos medios de cebado de indefensos devoradores de imágenes, ni éstos tampoco viajaban como lo hacen ahora, ya sea en busca de trabajo o por puro placer, pero, en cualquier caso, propensos a la ingestión indiscriminada de cuando les entra por los ojos.

Pero lo que en este caso nos importa es saber que son pocos los que estando sometidos a estos sistemas de comunicación pueden escapar a la idea de que, imitando estos estilos de construcción y decoración, adaptándolos a su modestas posibilidades, acceden al reino de los diferentes, los elegidos, al menos a nivel de su barrio.

Pero hay quien se rebela contra ese bombardeo de imágenes importadas y practica un confuso e inculto nacionalismo, usando estilos del particular folklore de los editores de tarjetas postales y los decorados de tabernas típicas.

Junto con esa abundancia de modelos nos llegó también la inflación de materiales de construcción, esos artículos que los comerciantes han multiplicado de tal manera, invistiéndolos de cualidades tan extraordinarias, que es muy difícil que a alguien le haya dado tiempo de adquirir un mínimo criterio para renunciar a ese paraíso de comodidades y conformarse con lo estrictamente funcional. Se consumen materiales de construcción como se consumen medicinas o champús.

Si se hace un inventario de los materiales que bastaron para construir nuestros pueblos y ciudades nos damos cuenta de que casi se pueden contar con los dedos de una mano. Las fachadas, por ejemplo, de las viviendas rurales se componían de piedra, cerámica, argamasa, madera, hierro y pintura.

Todo esto no quiere decir que se considere que esa arquitectura surgiera de una forma repentina. Entre la cabaña más elemental y los sistemas de habitación que ahora se practican (que, por cierto,

todavía no se han decantado ni lo harán jamás) ha habido una larga asimilación de nuevos materiales o de nuevas maneras de usarlos que se ha dado a ritmo muy lento; lo que no quita que se pueda dar por seguro que a pesar de ese ritmo no hubiera en cada pueblo quien o quienes contestaran esas adquisiciones como inventos bárbaros, en nombre de la tradición o de cualquier otra cosa.

Hasta hace bien poco nuestros ciudadanos, a la hora de hacerse su casa, tenían buen gusto, es decir, eran discretos; algunos de ellos porque no les quedaba más remedio que serlo, en vista de sus limitaciones económicas y la imposibilidad en que se encontraban de acceder a toda esa infinita y abigarrada gama de materiales de construcción que ahora le sirven en bandeja. No hay que olvidar que alguno de esos materiales son verdaderos inventos, obra del ingenio de algún hombre perdido en un rincón de nuestro territorio, que han ido haciendo progresar los sistemas constructivos o les han ido dando mejor cara; pero es lamentable que junto con esos materiales se utilicen otros que no tienen más atributo que la ostentación, que es precisamente lo contrario de la discreción y la sencillez, esas sí cualidades bien tradicionales, aunque de ellas parece aborrecer ahora la gente pretenciosa, pues las asimilan a la pobreza. Odian la arquitectura tradicional como odian las lentejas.

Estos viejos sistemas de construcción tan poco aparatosos, que para algunos son el admirable resultado de un larguísimo proceso de civilización, son para otros imagen de la resignación y la "dignidad" en la pobreza, sensación que parece que quisieran borrar a toda costa, pues confunden los términos. Por un proceso de transferencia similar, asimilan también esa vieja imagen de sus casas, sus calles y sus pueblos a todo cuanto de desagradable ha tenido su pasado.

Rechazan esa imagen. Es una auténtica carrera para acabar con ella, que probablemente sea breve y no haga demasiados estragos, pero, mientras tanto, nos están invadiendo unos estilos mezclados y chillones que pueden acabar por transformar una buena parte de nuestro entorno edificado.

Tendremos que ayudar a que pase este momento. Pero tampoco se puede esperar mucho de los profesionales, víctimas muchos de ellos de las mismas o parecidas fobias. En sus mentes, el puzzle de los materiales se superpone al damero cultural en el que están metidos. Mientras que unos y otros no hayamos conseguido colocar esas piezas en su sitio y se pueda trabajar con calma hará falta hacer ordenanzas menos sencillas de lo que sería deseable.

Algunos tienen la incivil idea de que todos tenemos derecho a todo y de cualquier manera, y se dedican a imponernos exóticos edificios, porque de su lindero para adentro hacen lo que les da la gana; pero hay otros que saben que el entorno edificado es patrimonio de todos, y que la buena imagen de nuestras calles y de nuestras ciudades no se pueden alterar a capricho.

Decorar una fachada, por ejemplo, es una actividad pública, y nadie tiene derecho, y mucho menos dentro de sistemas tan significados como los pequeños núcleos de población rural, a hacer en ella un ejercicio de estilo en el que entran todos sus fantasmas, o decorados de feria que desentonan radicalmente de las, por suerte, aún dominantes formas de expresión sin pretensiones, en las que solo toman forma unas necesidades muy claras y el buen uso de los materiales de construcción que practican otros ciudadanos.

Y todo ello a pesar de que los llamados postmodernos reivindiquen el pastiche y disculpen estas imperdonables agresiones a nuestro patrimonio edificado, empujados a ello, probablemente, por una inexcusable necesidad de hacerse buena conciencia, haciéndose paladines de lo que no han tenido más remedio que tragar como quien traga una purga. Es otra derrota de los intelectuales, que en este caso se manifiesta por una defensa del contrasentido en vista de que se ha fracasado en la del buen sentido.

Porque, según parece, no tienen por qué rendir cuentas a nadie, hay algunos que a nuestros pueblos, que eran limpios, elegantes, famosos por su ejemplar sencillez, como obra que eran de gentes serenas, civilizadas, los están transformando en muestrarios esperpénticos, de aspecto desagradable, expresión exacta de que no saben dónde se andan pero tienen perfecto derecho a exhibirlo.

Lo menos que se puede decir de esas manifestaciones es que son de mal gusto, y lo menos que podemos hacer con ese mal gusto, que para algunos será virtud y para otros sujeto de exterminio, es limitarlo; eso sí, cuidando muy mucho de no estorbar al disfrute de las ventajas reales de ciertos materiales nuevos.

Impidiendo, por ejemplo, el uso en las fachadas de azulejos con dibujos o con colores chillones, sin limitar el uso de cualquier azulejo de brillo y de color discretos, no se atenta contra el aprovechamiento de las virtudes funcionales (su supuesta durabilidad sería una de ellas) de ese

azulejo.

No se puede paralizar, intentando controlarlo de forma rígida y severa, el juego espontáneo y vivo de los nuevos sistemas de edificación que llegan a nuestros pueblos, pues eso conduciría sin remedio a la esclerosis y la caricatura de la arquitectura popular, pero tendremos que intentar que los fenómenos que lo acompañan no desborden fuera de los cauces de la no agresión al medio urbano, e impedir que se cometan esos actos insolidarios, que van contra la paz y el bienestar del vecindario de la misma manera que, por ejemplo, lo hace el exceso de decibelios de unos altavoces. Se habrá de reglamentar el respeto a la vista del vecino igual que está reglamentado el respeto a su oído.

Como ya se ha dicho, algunos de los nuevos sistemas de construcción y habitación que se utilizan espontáneamente en los pueblos son auténticas mejoras de su calidad y su aspecto. Hemos de asimilarlos, por más que con frecuencia se empleen con una gran carga de ignorancia y confusión.

A cualquier persona con conocimiento de causa le es fácil distinguir con mucha aproximación lo que son adquisiciones recomendables de lo que son errores inadmisibles que nadie puede pasar por alto, pues no conducen más que a desfigurar nuestros pueblos y a dar una imagen de incultura, de falta de criterio y de atraso.

¿Vamos a hacer con este patrimonio edificado lo mismo que hemos hecho con algunas de nuestras plantas, bichos o piedras, que las hemos protegido cuando ya estaban en vías de extinción?. ¿Habremos de dejarnos arrasar por esos vándalos, y los timoratos a los que arrastran, verdaderos casos patológicos, que destruyen o agreden por puro placer? Gente que en actos tan sencillos como tomar el volante de su coche, hacerse una paella en el campo o construirse una casa se transforman en seres primitivos en los que se diría que prima el instinto de vengar sus frustraciones con la agresión a todo lo que se les pone a mano, y provocan accidentes, queman los montes y los campos o derriban una vieja casa para, en el mejor de los casos, imponernos su peculiar sentido de la estética.

En algunos países y regiones muy cercanas, una casa, por perdida que esté en el campo, no puede ser reformada sin consultar con la Administración Local; en otros se respetan y restauran incluso los bordillos de las aceras, los empedrados, los árboles, por mezquinos que sean, y hasta las sillas de café, pues basta con que hayan estado donde están para que hayan adquirido el valor de pieza

de identidad colectiva.

Lo raro es que haya que explicarlo. ¿Es que el proteccionismo puede ir en algunas ocasiones, y aún en todas, en contra de los intereses particulares?. Eso es precisamente lo que pasa en esos países de donde, los que aquí se indignan de ese proteccionismo, vuelven diciendo de ellos que son un ejemplo de limpieza, de orden y de cuidados. ¿Cómo al regresar a casa pueden negarse a hacer las cosas bien y a cuidar sus pueblos?.

La imagen de esos países y regiones, delante de los que se extasian los que al salir por las fronteras se transforman de enterados críticos de lo propio en incondicionales admiradores de lo ajeno, no tiene mayor secreto que el sencillo sistema de mantenerlos limpios, conservando y restaurando, entre otros, su patrimonio construido, pues no sólo es testimonio de la vida y los usos del pasado, que ya es bastante, y el contenedor de unas formas de vida que están muy lejos de estar caducas, sino que también, con ligeras reformas, es utilizable.

La imagen de esos países y regiones está legislada, es decir, hay una ley de la imagen, que alcanza a todo, desde prohibir a la policía y gente de uniforme fumar en público hasta la restauración de monumentos. Y no hay "incondicional admirador de lo ajeno" que no se rinda al efecto de la imagen que se consigue con esa disciplina; ni sujeto, probablemente frustrado, del país que ha conseguido ese efecto que pueda resistirse a mirar por encima del hombro al admirador que lo contempla. Entonces ese sujeto de ese país olvida lo que le costó resignarse a las incomodidades de esas leyes, de las trabas que ponen a la libertad de expresión salvaje, o de que no lo admitieron en la policía porque no daba la talla.

La expresión plástica tiene muchos cauces que no tienen por qué afectar a la retina ajena ni al buen gusto. Pero eso muchos parecen ignorarlo. Y esa es prácticamente casi la única traba que se nos presenta a la hora de cuidar nuestros pueblos, pues si lo único que se hubiera presentado en ellos hubiera sido la especulación económica pura y simple y los especuladores hubieran sido todos gente culta, o mejor, sin pretensiones, las ordenanzas de la edificación se hubiera podido reducir a una sola que reglamentara la altura de los edificios y el ancho de las calles, pues lo demás se hubiera dado espontáneamente.

En todo caso no debemos gastar nuestro territorio como si fuera tierra recién conquistada y cantera inagotable en la que saciar nuestros instintos; pero tampoco hay motivo para que impidamos su

renovación.

22.5.12.- CONDICIONES ESTETICAS

- Cubiertas: de teja curva o visitables. En el caso de que se opte por cubierta de tejas, las aguas se recogerán mediante canalón para pintar y desagües mediante bajantes (asimismo para pintar) ocultos o vistos hasta la altura de planta baja; siendo necesario recoger los mismos con el saneamiento del edificio. Las cubiertas de teja tendrán una pendiente mínima del 30% y máxima del 70%.
- Barandillas en madera o hierro para pintar.

En consecuencia, quedan expresamente prohibidos:

- El uso de materiales cerámicos vidriados.
- El uso de revestimientos de piedras naturales o artificiales (en alfeizares, umbrales o zócalos).

22.6.- MANZANA CERRADA N2.

22.6.1.- INTRODUCCION

Las manzanas pueden ser compactas o con patio de manzana.

- 1.- Manzana compacta es aquella a la que no se ha señalado alineación máxima interior.
- 2.- Manzana con patio es aquella que además de estar alineada a la vía pública se le señala una alineación interior máxima.

Tanto en un caso como en otro para las zonas señaladas como N2 la unidad de referencia es la manzana.

22.6.2.- AMBITO DE APLICACION

En las zonas señaladas en los planos de calificación con N2 en suelo urbano serán de aplicación estas normas, así mismo serán de aplicación en los planes especiales señalados también con N2.

Las unidades ya edificadas con otra tipología y ordenación se irán adaptando a esta normativa cuando se vayan construyendo los solares que quedaran en sucesivas actuaciones.

El criterio seguido para calificar y zonificar es el que marca la tipología dominante.

En las zonas N2 pertenecientes al Núcleo principal, regirán las condiciones señaladas en el Anexo II (pág. 61 índice de calles) en los que figuran alturas, alineaciones y rasantes.

22.6.3.- USOS

- El uso dominante es el residencial, siendo compatible con éste y con sus limitaciones propias: el de espectáculos, oficinas, hotelero, comercial, pequeñas industrias, artesanal, servicios, etc.

22.6.4.- PARCELA

La parcela indivisible será de 70 m2. Se respetará la parcela catastral existente inferior a 70 m2, no pudiéndose fraccionar en unidades inferiores a esta superficie.

22.6.5.- ALINEACIONES Y RASANTES

- 1.- Alineaciones: son las reflejadas en el presente planeamiento.

Será obligatorio alinearse a calles y adosarse a las medianeras.

- 2.- Rasante: estará definida mediante la rasante de la calle, y corresponderá con la línea recta o quebrada que una los extremos de las fachadas de la edificación, alineada a vial.

22.6.6.- RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

No se permiten retranqueos de la alineación oficial obligatoria. No obstante, podrá rectificarse, previa aprobación de Estudio de Detalle.

No se permite la separación de las medianeras en alineación de calle.

22.6.7.- ALTURA Y Nº DE PLANTAS

- 1.- Altura: la altura de la edificación será la suma de las alturas de sus plantas.

2.- Altura de Plantas:

Altura P. Baja: Máxima.....4,00 m.

Mínima.....2,80 m.

Altura P. Alta: Máxima.....3,00 m.

Mínima.....2,80 m.

Dichas alturas se medirán de solería a solería.

3.- Nº Máximo de Plantas: el número de plantas será como máximo en cualquier caso de 4.

4.- Medición de altura en edificaciones alineadas (pendiente inferior al 20%).

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de esta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se seccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico siguiente).

- Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%).

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

Vial a cota superior al terreno en este caso se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en el gráfico siguiente y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente.

Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

- Medición de altura en el resto de las edificaciones.

La altura reguladora fijada en la N. Particular se medirá perpendicularmente en plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente

del modo que se define en el gráfico anterior y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo.

- Pendiente de un terreno.

Se denomina pendiente de un terreno y se representa por P a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del siguiente gráfico, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

$$P = \frac{a}{b} \times 100$$

22.6.8.- OCUPACION

La edificación podrá ocupar como máximo:

P. BAJA	100%
---------	------

P. ALTA

80%

22.6.9.- CUERPOS VOLADOS

Se denominan así los cuerpos salientes de edificación que sobrepasan la alineación de fachada. Se permiten, exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo el perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular.

No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (cierres) en las zonas que se definen en la Normativa Particular.

La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 1,50 m. inferior en 50 cm. al ancho de la acera en las edificaciones alineadas a vial.

- Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma. en función de uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación.

- De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada siendo la ménsula máxima de 0,50 m. e inferior al vuelo permitido (apartado anterior y Normativa Particular).

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero la máxima ménsula permitida será la que coincide con el vuelo máximo.

- De Instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.).

Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 15 cm. En edificios alineados a vial en planta baja se limita el saliente a 5 cm.

- De Composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc.).

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 5 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 3 cm. en las de dimensión inferior.

- Anuncios. Salvo la regulación expresa que se hace para el Casco Histórico en la Normativa Particular los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 m. en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a la Normativa de vuelos y, en ningún caso por encima del remate del edificio.

22.6.10.- APARCAMIENTOS

Será necesario prever una plaza de aparcamientos por vivienda y un aparcamiento cada 100 m² de local comercial.

No será obligatorio la reserva de aparcamientos en los siguientes casos:

- Parcelas de superficie inferior a 300 m².
- Parcelas con dificultades notorias de índole constructivo (suelo rocoso, pendientes acusadas, etc.).

El Ayuntamiento podrá exigir la documentación técnica necesaria que acredite dichas dificultades.

2.6.11.- CONDICIONES DE DISEÑO E HIGIENICAS

Las establecidas en la Normativa General apartado 22.3.1. y 22.4.

22.6.12.- PATIOS

Las establecidas en la Normativa de Patios. Apartado 22.3.1.

22.6.13.- CONDICIONES ESTETICAS

Será necesario el adecuado tratamiento de fachadas y medianerías, así como su conservación.

Será necesario el uso de materiales que adapten las edificaciones a su entorno (Artº 73 y 74 L.S.).

22.6.14.- ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION

Serán de uso público, con obligación de urbanizarlo y ajardinarlo en una superficie no inferior al 50%. Se garantizarán los pasos a los espacios sobrantes de edificación.

22.6.15.- CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

Se podrá construir bajo rasante, siendo los únicos usos autorizados el de aparcamiento de vehículos o instalaciones propias de la edificación.

22.7.- EDIFICACION ABIERTA - N3

22.7.1.- INTRODUCCION

Se define como edificación abierta aquella ordenación volumétrica con bloques de edificación separadas entre sí por espacios libres públicos o privados.

Los bloques pueden ser totalmente abiertos sin patios o con patios interiores.

22.7.2.- AMBITO DE APLICACION

Este tipo de ordenación es aplicable tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable programado, compatibilizándolo con las condiciones particulares de cada sector.

22.7.3.- USOS

El uso dominante es el residencial, siendo compatibles con éste, con sus limitaciones propias: el de espectáculos, oficinas, hotelero, comercial, pequeña industria artesanal, servicios, etc.

22.7.4.- PARCELA

No se fija su superficie, pero sus dimensiones deben permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueo, altura y separación entre bloques que en esta ordenanza se establecen.

22.7.5.- ALINEACIONES Y RASANTES

- 1.- Alineaciones: las reflejadas en el presente planeamiento, referidas a las propuestas viarias y con respecto a ellas y los límites de las parcelas se deberán establecer los retranqueos.
- 2.- Rasantes: la rasante natural del terreno y será la línea quebrada que une los vértices de la edificación colocada sobre el terreno.

22.7.6.- RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

Será necesario respetar los retranqueos que se establezcan por Ley en cuanto a carreteras, travesías, etc.

En general serán los siguientes:

Linderos públicos 1/3 h. de la edificación.

y un mínimo de 3 m.

Linderos privados1/2 h. de la edificación.

y un mínimo de 3 m.

Separación entre bloques

La semisuma de las alturas
de los bloques y un mínimo de 5 m.

EXCEPCIONES:

- 1) Será obligatorio alinearse en calle en aquellos casos que se fijen en el plano de alineaciones.
- 2) Podrán adosarse dos edificaciones se existe acuerdo de las colindantes o bien porque exista construida una edificación adosada a la medianería.

22.7.7.- ALTURA Y Nº DE PLANTAS

1.- Altura: la altura de la edificación será la suma de las alturas de sus plantas.

2.- Altura de Plantas:

Altura P. Baja: Máxima 4,00 m.

Mínima 2,80 m.

Altura P. Alta: Máxima 3,00 m.

Mínima 2,80 m.

Dichas alturas se medirán de solería a solería.

Cuando en planta baja existan viviendas, éstas podrán separarse del terreno una altura inferior a 1.5 m.

3.- Nº máximo de plantas:

El número máximo de plantas será de 4.

22.7.8.- OCUPACION

La ocupación máxima en planta será del 60% de la parcela.

22.7.9.- DIMENSIONES DE BLOQUES

- 1.- La dimensión total del bloque en cualquier dirección no podrá ser superior a 100 m. lineales.
- 2.- Cuando el bloque se encuentre ubicado entre la carretera y el mar, la dimensión máxima paralela al mar será de 20 m.
- 3.- El ancho máximo de un bloque será de 30 m.
- 4.- Se exceptuarán de estas dimensiones las edificaciones que puedan justificarse por la tipología.

22.7.10.- PATIOS

Se remite este apartado al criterio general de patios (Apartado 22.3.1.).

22.7.11.- VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen o techo edificable se medirá en m², los cuales serán el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad (m²t/m²s).

22.7.12.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad sobre parcela neta se mide en m²t/m²s y será en esta zona como máximo de:

1 M²T/M²S

22.7.13.- APARCAMIENTOS

Será obligatorio reservar un aparcamiento por vivienda y una plaza cada 100 m² de locales comerciales.

22.7.14.- ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION

Los espacios libres de edificación tendrán que estar urbanizados, siendo la superficie mínima ajardinada del 50%. Serán de uso público.

La conservación será a cargo de las comunidades de propietarios.

22.7.15.- CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

Se podrá construir bajo rasante, siendo los únicos usos autorizados los de aparcamiento o instalaciones propias de la edificación.

22.8.- VIVIENDA UNIFAMILIAR - N4

22.8.1- INTRODUCCION

Se ha considerado conveniente no distinguir en esta normativa entre viviendas unifamiliares adosadas y aisladas, dado que ambas son compatibles.

Vivienda unifamiliar es aquella en que la propiedad de la vivienda es vertical, es decir, es la misma vivienda desde el terreno hasta los vuelos y va destinada a albergar a una sola familia.

OBSERVACIONES:

La elección del tipo de vivienda no podrá realizarse aisladamente si se trata de construir viviendas adosadas. Prevalecerá en este caso el criterio que el Ayuntamiento estime oportuno según la zona, quedando condicionado a la tramitación y aprobación de Estudio de Detalle.

22.8.2.- AMBITO DE APLICACION

En aquellas zonas señaladas como N4 en los planos de calificación del Plan General.

22.8.3.- PARCELA MINIMA

Parcela mínima: 200 m². Este tamaño de la parcela se refiere a nuevas parcelaciones. El Plan vigente respetará las parcelas ya creadas.

No se permitirán segregaciones inferiores a dichas superficies.

En los casos de urbanizaciones o parcelaciones legalizadas o recogidas en este planeamiento, no se podrá reformar el tamaño de las parcelas disminuyendo la superficie que haya figurado en el Plan Parcial aprobado con anterioridad a este Plan General o, en su caso, no se podrá modificar realizando segregaciones del parcelario del planeamiento aprobado.

22.8.4.- ALTURA Y Nº DE PLANTAS

El nº máximo de plantas será de 2. No obstante, podrá permitirse la realización de ático o semisótano, con una altura máxima de :

P.B. + 1 : 7,00 M.

P.B. + 1 + ATICO : 9,00 M.

El porcentaje de ocupación con respecto a la superficie en planta de la edificación no podrá ser superior al 50% en el caso de ático o semisótano.

1.- Altura: la altura de la edificación será la suma de las alturas de sus plantas.

2.- Altura de Plantas:

Altura de plantas con uso destinados a viviendas:

Máxima 3,00 m.

Mínima 2,80 m.

Altura de plantas con uso destinado a aparcamientos:

Máxima 3,00 m.

Mínima 2,50 m.

Dichas alturas se medirán de solería a solería.

22.8.5.- OCUPACION

Ocupación máxima permitida 60% sobre parcela neta.

22.8.6.- EDIFICABILIDAD

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m² sobre parcela neta.

22.8.7.- ALINEACIONES

1.- Alineaciones: las reflejadas en el presente planeamiento, referidas a propuestas viarias y con respecto a ellas y los límites de las parcelas se deberán establecer los correspondientes retranqueos.

2.- Rasantes: la rasante natural del terreno, definida por la línea quebrada que une los

vértices de la edificación colocada sobre el terreno.

22.8.8.- OBSERVACIONES

La elección del tipo no podrá efectuarse aisladamente si se trata de construir viviendas adosadas. En este supuesto se solicitará autorización del Ayuntamiento, y en todo caso mediante tramitación y aprobación de Estudio de Detalle.

22.8.9.- SEPARACION A LINDEROS

- 1.- Separación a linderos públicos: 3 m.
- 2.- Separación a linderos privados: 3 m. en el caso de viviendas aisladas.

22.8.10.- APARCAMIENTOS

Será necesario prever un aparcamiento por cada vivienda o una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local comercial.

22.8.11.- USOS

Estarán permitidos los siguientes usos: comercial o industrial, con las limitaciones de comercio de abastecimiento al barrio y talleres pequeños tipo artesanal, y cumplimentando el vigente reglamento de industrias insalubres, molestas y peligrosas. Para la obtención del permiso de instalación será necesario el consentimiento de los vecinos colindantes, para lo cual se efectuará publicidad de la petición.

22.9.- INDUSTRIAL - IND

22.9.1.- PARCELA MINIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m².
- Longitud mínima de fachada: 8 m.

22.9.2.- DENSIDAD DE PARCELACION

La densidad máxima será de 10 parcelas por hectárea bruta.

22.9.3.- EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA

La edificabilidad sobre superficie industrial neta será de 1,7 m²t/m²s

22.9.4.- ALINEACIONES

Será obligatoria la alineación marcada en este PGOU o por el correspondiente P.P. en su desarrollo.

22.9.5.- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

Planta Baja: 100 %
Plantas Altas: 100 %

22.9.6.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 15 metros.

22.9.7.- SEPARACION A LINDEROS PRIVADOS

Las edificaciones no necesitan separarse a linderos privados, pero si se separaran habrán de hacerlo con un mínimo de 2 m.

22.9.8.- CUERPOS VOLADOS

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones, cornisas o elementos de composición y ornato o publicidad.

Las cornisas, aleros, viseras y marquesinas, tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

22.9.9.- CONDICIONES DE USO

Se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante:

- Industrial: Se autorizan todas las categorías y situaciones, con las limitaciones dispuestas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Usos complementarios:

- Almacenes.
- Servicios Públicos.
- Social-asistencial.

- Usos compatibles con el industrial, dentro de la misma edificación:

- Una vivienda.
- Oficina.
- Comercial.

22.10.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

22.10.1.- DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION. CONSIDERACION DE ORDENANZA

- a) El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan General se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el Plan, esto es, al Término Municipal de Torrox, se representan en el Plano "C" Calificación y "E" Estructura General y Orgánica.
- b) A los efectos de aplicación de estas Normas para la Regulación del Suelo Urbano la Ordenanza de "Edificios Protegidos" además de su consideración como tal tiene la de una zona de las 4 en que se divide el Suelo Urbano, constituido de forma discontinua por los edificios protegidos.

En desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá incluir los edificios que estime oportuno de entre los que integran el listado de edificios protegidos según la presente calificación, dentro de un "Catálogo de Edificios Protegidos" según la denominación, tramitación y régimen jurídico establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo y los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento. Lo cual necesariamente hará e incorporará al Plan.

22.10.2.- NIVELES DE PROTECCION.

Se establecen dos niveles de Protección:

- 1. Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
- 2. Nivel de "Protección Arquitectónica". Comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.

22.10.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

La Normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de Protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario, serán de aplicación las prescripciones contenidas en el capítulo 22.4 "DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL".

22.10.4.- REVISION DEL LISTADO DE LOS "EDIFICIOS PROTEGIDOS".

Los "Edificios Protegidos" tanto en su nivel de Protección "Integral" como "Arquitectónica", podrán ser revisados anualmente por el Ayuntamiento, ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

22.10.5.- NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL"

a) Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCION INTEGRAL

- 1.- Torre de Calaceite.
- 2.- Torre vigía de Güi o del Morche.
- 3.- Castillo Romano-Arabe.
- 4.- Convento y Ermita de N^a Sra. de las Nieves.
- 5.- Conjunto arqueológico del Faro de Torrox: restos de termas, hornos cerámicos, factoría, villa y necrópolis.
- 6.- Iglesia de San Roque

- 7.- Molino Pérez
- 8.- Hospital de San José
- 9.- Fábrica de la Moneda
- 10.- Torreón árabe en C/ Baja
- 11.- Iglesia de N^a Sra. de la Encarnación.

b) Condiciones de edificación.

1. Se admitirán únicamente las obras de conservación y restauración cuya finalidad sea el mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales y mejora de las instalaciones de los edificios.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.

5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para las Normas N1, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

c) Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos siguientes:

1. Que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
2. Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entienden por "Usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por "La Comisión de Protección del Patrimonio" en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

d) Legitimación de expropiaciones

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

22.10.6.- NIVEL DE "PROTECCION ARQUITECTONICA"

a) Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano .

La situación de los edificios se identifica en el plano "C" Calificación y "E" Estructura General y Orgánica.

b) Condiciones de edificación.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el

mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones .

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas
4. Se permiten también obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de la Comisión de Protección del Patrimonio o de los propios Servicios Técnicos Municipales así lo autorizase para cada caso en concreto.
5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para las Normas N1, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.
6. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.

Excepto en las Plantas Bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Licencia Municipal, se adapten a la presente Normativa.

7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto de iniciativa Municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.

8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

c) Condiciones de uso.

La regulación de usos en el área central de la ciudad y en los edificios protegidos fuera de este área tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, de su entorno inmediato, y, en general, de todo el N1 de la ciudad. Por estas razones, que singularizan a estos edificios en la ciudad y valoran el mantenimiento de las actividades como una de las medidas indispensables dentro de una política global de recuperación del Centro, la regulación de usos para estos casos conlleva un mayor grado de complejidad y definición normativa.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en los casos siguientes:

a) Que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

b) Sólo podrá mantenerse el Uso Industrial si es de Primera Categoría, de acuerdo con la Normativa específica definida en el capítulo 3.●, título II de estas Normas.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando

es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite este uso en todas las plantas del edificio. Con carácter excepcional y específico para los edificios protegidos en este nivel se permitirán viviendas interiores, siempre y cuando sus dormitorios y estancias se abran a un patio en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro en todas las plantas sea un tercio de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 metros.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatoria la disposición de aparcamientos. En caso de destinarse la Planta Baja a aparcamientos, deberá dejarse libre la primera crujía de fachada (como mínimo una crujía de 5,00 m.), destinada a Locales Comerciales, vivienda u otro uso que no impide mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial siempre que la superficie que se destine a este uso no supere los 150 m² por unidad de local o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m².

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamientos y se permiten sin restricciones.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría. con superficie máxima de local de 150 m² O una unidad de división horizontal completa. y, en cualquier caso. sin superar los 250 m².

e) Uso hotelero.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.

g) Uso de alojamiento comunitario.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano.

No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

j) Se permiten sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

k) Uso educativo.

l) Uso cultural.

m) Uso religioso.

n) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del Uso de Oficinas.

o) Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

3. Todos los usos permitidos para los edificios con este Nivel de Protección Arquitectónica tendrán, además de las anteriormente reguladas, la limitación de no resultar manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

4. El listado de edificios con este nivel es:

1.- Casa Consistorial

2.- Fábrica de Larios

d) Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las Normas Generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser representada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.

d) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.

g) Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 10x24.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales.

i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

23.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

23.1.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO.

1.- La adecuación de los instrumentos de planeamiento, de los que trae causa el régimen transitorio, a la estructura y modelo territorial del Plan General, lo es sin perjuicio de las alteraciones de calificación y ordenación interna que se impone a dichos ámbitos. A tal efecto se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Fijación del aprovechamiento del sector y densidad máxima del mismo.
- b) Asignación de usos globales en concordancia con las determinaciones de este tipo contenidas en el Plan Parcial. Para algunos sectores en régimen transitorio, las determinaciones de este Plan General tienen el grado de precisión suficiente como si de Suelo Urbano se tratara.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación a través de la asignación a cada sector de las ordenanzas de aplicación de entre las zonas y subzonas reguladas en el título precedente.

Señalamiento de los estándares y superficies de suelo destinados a equipamientos, dotaciones y servicios.

- d) Localización y trazado preferente, para algunos sectores de planeamiento en régimen transitorio, de elementos del sistema viario de carácter primario y secundario y ciertos espacios de áreas libres o de equipamientos en la forma que resulta del plano "D" "Calificación" y "E" "Alineaciones.

2.- El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento en régimen transitorio de las determinaciones señaladas en el número anterior y demás que resulten de este capítulo, se efectúan mediante la formulación de una ficha de características reguladoras de las indicadas condiciones que, del mismo modo que estas disposiciones, tienen carácter normativo.

- 3.- La clasificación como Suelo Urbanizable Programado en régimen transitorio no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionados entre las determinaciones de este Plan General sobre el ámbito de que se trate, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.
- 4.- Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del Suelo Urbanizable Programado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General, a excepción de las cesiones de suelo y aprovechamiento derivadas del Instituto del Aprovechamiento Tipo, que no le son de aplicación; y, consecuentemente, no han de ceder aprovechamientos en concepto de excesos.
- 5.- Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, a efectuar las cesiones para suelos de reservas dotacionales, así como, en aplicación de la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la diferencia entre el 15% de su Aprovechamiento Medio y lo cedido con anterioridad en ejecución del planeamiento de origen.
- En relación a la gestión urbanística de aquéllos en los que hayan sido ya efectuadas definitivamente las operaciones de equidistribución, y aprobados por tanto los Proyectos de Compensación ó Reparcelación, dichas cesiones se materializarán de forma individualizada para cada parcela mediante el procedimiento fijado para las Actuaciones Asistemáticas.
- 6.- Los sectores de planeamiento parcial clasificados dentro de régimen Urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General, quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución a la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa, fijándose de forma pormenorizada en las correspondientes fichas de características los plazos máximos en que deben finalizarse las obras de urbanización de cada uno en función de los que contenían los respectivos Planes Parciales en el momento de su aprobación definitiva.
- 7.- Los sectores de suelos en función de la afección que las determinaciones del Plan General representan sobre sus ordenanzas, trazado viario o equidistribución habrán de desarrollarse conforme a las siguientes:

- A. Si el Plan General modifica sus ordenanzas y/o trazado viario habrán de desarrollarse mediante un Expediente de Adaptación con el contenido y determinaciones de un Plan Especial de Reforma Interior en el primero de los casos, o de un Estudio de Detalle en el segundo. En ambos casos su tramitación administrativa será la prevista reglamentariamente para el Estudio de Detalle: es decir, aprobación inicial, quince días de información al público y aprobación definitiva.
- B. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del Plan se alterase la distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento –en el supuesto de que hubiese adquirido firmeza en vía administrativa- se deberá formular un Expediente de Adaptación al Plan General.
- C. Si el P.G.O.U. no ha modificado ninguna de las determinaciones indicadas en el P.P.O. original no será necesaria la tramitación de un Expediente de Adaptación.

8.- Además de éstas, estarán sometidos a las siguientes determinaciones:

- 1.- Los sectores de planeamiento clasificados dentro del régimen urbanizable transitorio, con arreglo a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación del Plan General quedan adscritos a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.
- 2.- El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la revisión de su condición de Suelo Urbanizable Transitorio y sometido al Régimen General y uniforme del Suelo Urbanizable.

3.- Si en el momento de la Aprobación Definitiva del presente Plan General el sector en cuestión hubiese realizado las cesiones, la equidistribución y estuviese en fase de ejecución de las obras de urbanización, dispondrá del plazo de un año para cumplimentar lo determinado por los anteriores apartados A y B.

El incumplimiento del plazo dado sin haber adquirido firmeza en vía administrativa el nuevo documento de equidistribución dará lugar a la suspensión de licencias en el ámbito de actuación hasta tanto no se cumplimente lo dispuesto.

23.2.- NORMAS COMUNES A TODOS LOS SECTORES

En el suelo urbanizable programado la figura del Planeamiento a desarrollar es la del Plan Parcial, tal como establece el Artº 83 de la L.S., con aplicación del Régimen del suelo urbanizable programado que se define en el capítulo III del título II de la ley del suelo (R.D.LEG. 1/92 de 26 de Junio). En cuanto a las dotaciones de titularidad y uso público se estará al cumplimiento de los mínimos previstos en el ANEXO del Reglamento de Planeamiento; caso de que en la ficha de planeamiento, las mismas sean superiores prevalecerán sobre las mínimas del Reglamento.

En la justificación de motivos del Plan Parcial se especificarán las especiales circunstancias en que se encuentra el área de actuación, grado de urbanización y consolidación si procede y demás circunstancias que se considere conveniente expresar.

El Plan especificará claramente, y por separado, las condiciones relativas a: Sistema de actuación previsto, etapas para el desarrollo, programa para la realización de las obras de urbanización, así como las garantías necesarias, medios financieros y compromisos a contraer entre el promotor, Ayuntamiento y futuros usuarios de la urbanización.

El Plan especificará expresamente el plazo previsto para la presentación del Proyecto de Obras de Urbanización, que habrá de ser, como máximo, de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Plan por la Delegación de la Consejería de O.P. T. de la Junta de Andalucía.

Dicha presentación habrá de producirse en el Ayuntamiento, y el documento deberá estar completo, conforme a las mismas determinaciones del Reglamento del Planeamiento para los Proyectos de Urbanización.

El Plan establecerá la siguiente justificación de la dotación de servicios:

- Abastecimiento de agua potable, justificando la dotación prevista, procedencia, certificado de potabilidad conforme específica R.D. 17-9-1920, caudal disponible en estiaje y esquema de la red de distribución prevista.
- Saneamiento, indicando cauce público de vertido, clasificación de éste, exigencias de depuración y sistema previsto, así como esquema de la red.
- Suministro de energía eléctrica, justificando la potencia instalada, e indicando las características de la línea suministradora, conexión con ésta, transporte y esquema de la red de distribución.

Cada actuación de planeamiento se ajustará en su perímetro al sector correspondiente marcado en el plano, como así mismo al viario principal que se diseña y a las áreas libres que expresamente se definen. El resto de las cesiones obligatorias se localizarán con arreglo a los criterios expuestos en las normas particulares de planeamiento.

En la ficha resumen de características urbanísticas se expresarán los datos de edificabilidad y ocupación resultantes, calculados en función del fondo máximo edificable y la longitud real de la fachada.

Igualmente, según la parcelación propuesta, se indicarán las densidades en viviendas y habitantes por Ha.

El Plan determinará las alineaciones pertinentes con arreglo a los criterios expresados en este Plan General correspondientes a alineaciones de red viaria, de edificación y de fachada principal.

En el caso de que no coincidan la alineación de red viaria con la de edificación, se dictarán

las condiciones de cerramiento de parcela.

Para todas las actuaciones urbanísticas se fija un ancho mínimo de vía pública de 8 m., correspondiente a calzada para tráfico rodado de 6 m. y dos aceras longitudinales de 1 m. cada una.

Se admite la posibilidad de justificar las reservas para aparcamientos en la vía pública, mediante la demostración de la compatibilidad de dimensiones de la misma con esa función.

Como normas de carácter general para todos los sectores se entenderá además que:

- 1º.- El trazado viario así como la ubicación de equipamientos señalados en los Planos de los Sectores son obligatorios. No obstante, al estudiarse éstos con detalle en el P.P.O. y medir exactamente las superficies de los polígonos, se podrán reformar de forma no sustancial, de tal forma que en el caso de los equipamientos, serán los porcentajes mínimos establecidos en el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y en el caso de viales, se ajustarán a la topografía con las cotas marcadas con la mínima diferencia posible, salvo que se demuestre la inviabilidad de éstos.
- 2º.- En aquellos casos en que el sistema elegido sea el de Cooperación, el Ayuntamiento podrá cambiar al sistema de Compensación si así lo solicitasen más del 60% de los propietarios afectados.
- 3º.- En aquellos Planes Parciales de Promoción Municipal, en los que más del 60% de los propietarios soliciten la Promoción Privada, el Ayuntamiento podría cambiar el sistema de Promoción.

- 4º.- Todos los propietarios de Suelo Urbanizable Programado (SG y Sectores) tienen derecho al 85% del A.T., teniendo que ceder por tanto al Ayuntamiento el 15% A.T. Los excesos de aprovechamiento de los sectores se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos con el fin de compensar a los propietarios de los Sistemas Generales.
- 5º.- La tipología de edificación tendrá que venir claramente definida en los P.P.O. y tendrá que ser homogénea mediante unidades de referencia (manzana, zona, etc.).
- 6º.- Se podrá incrementar el nº de alojamientos en un 20% si la superficie de éstos no excede de 60 m² construidos (se entiende que el incremento será proporcional a los que se pretendan construir y no a todo el sector). El volumen sobrante si lo hubiera, sólo se podrá destinar a usos del tipo: comercial, servicios, espectáculos, etc.
- 7º.- La altura máxima permitida en todo el Suelo Urbanizable Programado no superará las cuatro plantas medidas según los criterios generales de medición de alturas y rasantes.
- 8º.- Cuando se defina la tipología edificatoria por el P.P.O., el resto de la Normativa tendrá que remitirse a la Normativa General y Particular que marca el presente Plan General de Ordenación (bloque exento, Manzana cerrada o con patio, Unifamiliares, etc.).

23.3.- NORMAS PARTICULARES

Las normas particulares correspondientes a cada uno de los sectores vienen definidas en

el apartado correspondiente de la Ordenación propuesta ("Suelo Urbanizable Programado", apartado 15.9.2.).

24.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

24.1.- NORMAS COMUNES A TODOS LOS SECTORES

En el suelo urbanizable no programado la figura de Planeamiento a desarrollar es el Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) en las condiciones fijadas en los arts. 177 a 184 del R.D.LEG. 1/92 de 26 de Junio.

Cuando se estimase conveniente, el Ayuntamiento podrá convocar concursos para la formulación y ejecución de P.A.U., o bien podrá formularlos directamente.

Las bases que hayan de regir en los concursos señalarán como mínimo las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, los usos y las obligaciones que han de asumir los adjudicatarios respecto a la ejecución del Programa.

Se establece como uso dominante el residencial, siendo admisibles sus complementarios y compatibles de acuerdo con los especificado en la normativa general.

Los límites físicos del P.A.U. coincidirán necesariamente con los del sector que este Plan General marca para el U.N.P.

En las bases del acuerdo para la formulación del P.A.U. se deberán definir y justificar con exactitud los sistemas mínimos de equipamientos, dotaciones y servicios que deberá cumplir el mencionado P.A.U. en función del uso a desarrollar. Esta demanda de equipamiento deberá estar bien justificada y será como mínimo la exigida para el suelo Urbanizable Programado en sus usos equivalentes y en todo caso la exigida por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los P.A.U. contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b) Señalamiento de los usos dominantes, compatibles e incompatibles.
- c) Fijación de los niveles de intensidad edificatoria.
- d) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean en conexión con los demás servicios existentes en el territorio.
- e) División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- f) Determinaciones de las etapas en que hayan de desarrollarse mediante la formulación de P.P. o P.E. para la realización de las obras de infraestructura de los sistemas generales.

No se podrán desarrollar P.A.U. sin que resulten solucionados los accesos a la trama viaria consolidada, entendiendo por tal la que exista con la capacidad y buen estado necesario para el nivel de uso que el P.A.U. demande.

Este acceso deberá ser el que marque el Plan General y, caso de no existir, deberá diseñarse con las Normas equivalentes de Suelo Urbanizable Programado.

La construcción completa del acceso viario entre la red general existente del territorio y la interna dentro del ámbito del P.A.U. correrá a cargo del adjudicatario de su urbanización. En este sentido se exigirá:

- a) Proyecto completo de dicho acceso, definiendo características administrativas y

presupuestarias.

- b) Definición del sistema de actuación para la ejecución de dicho acceso.
- c) Garantías económicas de su ejecución, que en ningún caso podrán ser inferiores al 100% del costo de implantación de la red; si bien podrá ser sustituido por el oportuno aval bancario.

La aprobación de un P.A.U. implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Deberán definirse con exactitud las conexiones de las redes internas de infraestructuras con las generales del territorio, salvo para aquellos servicios que tengan carácter exclusivamente autónomo.

Las redes de infraestructuras internas deberán tener al menos las características mínimas del suelo urbanizable programado.

24.2.- NORMAS PARTICULARES

Antes de la realización de los P.A.U. no se podrá actuar en Suelo Urbanizable No Programado, salvo en las condiciones que señala el artº 18 LS92, que dice:

- 1.- En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, o el instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.
- 2.- Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

25.- REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

25.1.- SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICION.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, el Plan General clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y su riqueza productiva.

Aquellos Suelos No Urbanizables, del P.G.O.U. anterior, afectados por el Plan Guaro que han quedado clasificados en este Plan General como Suelo Urbano o Urbanizable deberán instar un expediente de desafectación del referido Plan Guaro con carácter previo a iniciar cualquier afectación.

25.2.- DELIMITACION Y ACTUACION

El ámbito del Suelo no Urbanizable queda delimitado gráficamente en los planos de clasificación del suelo municipal.

La variación de los límites del Suelo no Urbanizable queda sujeta a los trámites de modificación o revisión del P.G.O.U., según sea su importancia por afectar a las determinaciones básicas del mismo, esto es, a la clasificación del suelo.

El Suelo no Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que señalen las Normas del Plan General y a las limitaciones que con carácter general define el Artº. 16 LS92.

25.3.- CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

En el Suelo no Urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable en cada circunstancia, se distinguen dos clases:

- A.- De Protección Especial (NUPE), formado por:
 - Paisajes Agrarios Singulares (AG), coincidentes con la delimitación del PEPME corregidos sus límites por los suelos de P.G.O.U. vigente que el presente P.G.O.U. mantiene como urbanos o urbanizables.
 - Suelo Agrícola de Regadío (AR) coincidente con los suelos de invernaderos.
 - Yacimientos Arqueológicos (NUPA).
- B.- Común, formado por los suelos de secano integrados en la protección cautelar (C.6) del PEPMF.
- C.- De Diseminados.
- D.- Núcleos Rurales.

25.4.- ACCIONES TIPO EN SUELO NO URBANIZABLE

25.4.1.- ACCIONES CARACTERISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION ESPECIAL.

- Respecto al Planeamiento, el desarrollo de Planes especiales de protección, conservación o mejora de las características específicas que hayan justificado la inclusión de los terrenos dentro de esta categoría de Suelo.

- La explotación normal de los recursos o características específicas de este suelo, o aquellas que establezcan los correspondientes Planes Especiales.
- Quedan expresamente prohibidas aquellas acciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.
- Los suelos calificados como Paisajes Agrarios singulares (AG-7) quedan sometidos al régimen de Protección Especial Compatible del P.E.P.M.F. al igual que los nuevos suelos clasificados por el presente Plan General como Agrícolas de Regadío (invernaderos) (AR).

Los antiguos poblados árabes de Almedina y Alhandaba (hoy incluidos en el casco antiguo) así como los de Periana y Lautín (coincidente con el Núcleo Rural de Los Caserones) están protegidos por sus valores arqueológicos. Por ello no se podrán iniciar actuaciones en ellos sin contar con el oportuno informe arqueológico.

En el Plan Especial del Casco Histórico se incluirá una Normativa específica que regule adecuadamente las actuaciones en ellos.

25.4.2.- ACCIONES CARACTERISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN, DE DISEMINADOS Y NUCLEOS RURALES.

25.4.2.1.- GENERALES

- El mantenimiento de las actividades propias del suelo rústico. Otras acciones permitidas en esta subclase de suelo son: las contempladas en el Artº. 16 LS92 y Artº. 45 del Reglamento de Gestión, en los supuestos de edificaciones destinadas a:
 - Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

- Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.
- Son acciones posibles, sujetas a autorización (Artº. 16 LS92), la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

También son acciones posibles las instalaciones que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc. exijan situarse en un medio no urbano.

- Queda expresamente prohibida la construcción, al amparo de dicho artículo, de edificios aislados destinados a vivienda familiar, excepto en las condiciones extraordinarias previstas en la presente normativa.

25.4.2.2.- Los suelos calificados como Suelo No Urbanizable Común quedan sometidos al régimen de Protección Cautelar del PEPMF.

25.4.2.3.- Los suelos calificados como de Diseminados quedan obligados a la reforestación o plantación de árboles frutales en al menos un cincuenta por ciento (50%) de la parcela sobre la que se solicita la construcción de una vivienda unifamiliar autónoma.

25.4.2.4.- Los Núcleos Rurales delimitados por este P.G.O.U. han de ser objeto de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural. En él se delimitarán exactamente las condiciones de ordenación en orden a la preservación de los valores arquitectónicos e históricos y se determinarán las normas de edificación así como a la dotación de las infraestructuras necesarias.

25.5.- CONDICIONES DE ACTUACION

Las actuaciones en el Suelo no Urbanizable se sujetarán al siguiente conjunto de condiciones:

- 1.- Condiciones generales de actuación.
- 2.- Condiciones de suelo. Parcelación.
- 3.- Condiciones de edificación, usos e intensidad.
- 4.- Condiciones de diseño y calidad.
- 5.- Condiciones de procedimiento.

25.5.1.- CONDICIONES GENERALES DE ACTUACION

Respecto al Suelo no Urbanizable protegido, los terrenos que por sus características han sido objeto de protección especial en el P.G.O.U., no podrán ser dedicados a actividades que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o que lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Los terrenos rústicos clasificados dentro del Suelo No Urbanizable Común, de Diseminados y Núcleos Rurales estarán sujetos a las limitaciones de uso y construcción, así como de funcionamiento y otras, dispuestas por la legislación vigente del Suelo y a lo específicamente establecido en la presente normativa del Plan General.

25.5.2.- CONDICIONES DE SUELO. PARCELACION

Al amparo del Artº. 257 LS92, se considerará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.

Las parcelaciones agrícolas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejado en su inscripción catastral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, de acuerdo con lo especificado en la presente normativa.

25.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION. USOS E INTENSIDAD

25.5.3.1.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

- CONDICIONES DE EDIFICACION.
 - Tipología de la edificación: las construcciones que se autoricen han de responder al concepto de edificación aislada.
 - Parcela mínima: 10.000 m².
 - Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.
 - Distancia mínima a linderos privados: 15 m.
 - Distancia mínima a linderos públicos: 3 m.
 - Altura máxima edificación: 7 m. (excepto accesorios como silos, depósitos, molinos, etc., que para su buen funcionamiento exijan mayor altura).
 - N° máximo de plantas: P.B.+ 1.
 - Edificabilidad máxima:

Explotación agrícola: 0,02 m²t/m²s.

Vivienda unifamiliar: 0,02 m²t/m²s.

En parcelas inferiores a la mínima sólo se podrá edificar una edificación de 24 m² máximo, con destino a aperos de labranza y almacén de abonos, semillas, etc.

- CONDICIONES DE USO

Los terrenos o espacios objeto de protección especial no podrán ser destinados a utilidades contrarias a la conservación de sus valores específicos.

Podrán realizarse instalaciones o construcciones cuando se cumpla lo anterior y sin que se supere el aprovechamiento genérico máximo atribuido por el P.G.O.U. para el Suelo No Urbanizable con carácter de protección especial. La vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios podrá permitirse, siempre que no exista el peligro de formación de núcleo de población y cumpla con las condiciones de edificación enumeradas anteriormente.

- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

- 1) El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Protección como Común. Además afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.
- 2) Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanentemente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

- CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACION DE UN NUCLEO DE

POBLACION.

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

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

- CONDICIONES EN RELACION AL LUGAR, A LA PARCELACION DEL TERRITORIO Y A SUS INFRAESTRUCTURAS.

- 1) Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:
 - a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de

rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.

- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.
- f) Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).
- g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

25.5.3.2.- SUELO NO URBANIZABLE COMUN

- CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Tipología de la edificación: Edificación aislada.
- Parcela mínima: 25.000 m².
- Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.
- Distancia mínima a linderos privados: 20 m.
- Distancia mínima a linderos públicos: 3 m.
- Altura máxima de la edificación: 7 m. (excepto accesorios como silos, depósitos, molinos, etc., que para su buen funcionamiento exijan mayor altura).
- Número Máximo de plantas: PB + 1.
- Edificabilidad Máxima: 0,01 m²/m². tanto para explotación agrícola como para vivienda unifamiliar.

En parcelas inferiores a la mínima sólo se podrá edificar una edificación de 24 m² máximo, con destino a aperos de labranza y almacén de abonos, semillas, etc.

- CONDICIONES DE USO.

Siempre que se respeten las condiciones establecidas en el apartado anterior, se permiten los siguientes usos:

- A) Explotaciones y construcciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas que sobre agricultura existan a nivel supramunicipal, así como a las presentes normativas del P.G.O.U.

A estos efectos, se consideran explotaciones y construcciones agrícolas:

- Las explotaciones productivas, de investigación o de simple mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos: forestales, agropecuarios, extracción de minerales, etc. y los edificios destinados a ellas.
- Las naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, vivienda de encargados y otros accesorios de los anteriores.
- Las granjas o explotaciones de carácter avícola o ganadero.

Se permitirá la construcción de la vivienda familiar siempre que cumpla con las condiciones de edificación señaladas en la presente normativa para el Suelo no Urbanizable simple y no posibilite la formación de núcleos de población según la definición hecha en el apartado anterior.

B) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

A estos efectos, el Ayuntamiento, previo informe de los organismos responsables de las Obras Públicas, fijará la necesidad de las construcciones e instalaciones, los plazos para su desmantelamiento, las condiciones de restitución del carácter natural, así como las acciones complementarias necesarias para evitar efectos negativos, aunque sean eventuales, sobre el medio ambiente rural y urbano y sobre otras infraestructuras.

C) Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

A estos efectos, se consideran los siguientes:

1. Los exigidos por razones de la defensa nacional y que hayan de separarse del medio urbano.

2. Los exigidos por otras razones de utilidad pública, teniendo en cuenta en cada caso la legislación específica en la materia, y que hayan de situarse por razones de escala u otras que les impidan entrar en los programas de suelo urbanizable previstos.

3. Los relativos a las infraestructuras básicas del territorio:

- comunicaciones: carreteras
 ferrocarril
 aeropuertos
- abastecimiento de aguas.
- saneamiento.
- producción y distribución de energía,
 electricidad, gas, derivados del petróleo, etc.
- vertidos de residuos urbanos sólidos, etc.

4. Equipamientos comunitarios, municipales y supramunicipales, que por

razones de escala u otras exijan ser localizadas en el medio no urbano (cementerios, mataderos, etc.).

5. Actividades productivas, industriales, de almacenamiento y otras, que por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa exijan también localizarse en el medio no urbano.

6. Instalaciones o utilizaciones de carácter recreativo y deportivo, que exijan localización por su carácter o tamaño, en el medio no urbano.

7. Instituciones que por su carácter exclusivo requieran también la localización en el medio no urbano.

En estos casos, la edificabilidad será igual a la correspondiente a la explotaciones agrícolas (0,02 m²/m²s)

25.5.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE DISEMINADO.

- CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Tipología de la edificación: Edificación aislada.
- Parcela mínima: 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 25 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 25 m.
- Distancia mínima a linderos privados: 10 m.
- Distancia mínima a linderos públicos: 3 m.
- Altura máxima de la edificación: 7 m.
- Número máximo de plantas: PB+1
- Ocupación máxima: 2,5%

- CONDICIONES DE USO.

- Las recogidas en el suelo No Urbanizable Común.

25.5.3.4.- NUCLEOS RURALES.

Hasta tanto no se redacte, tramite y apruebe el oportuno Plan Especial no se podrán autorizar obras de edificación con excepción de las siguientes:

- a) Las ampliaciones de viviendas existentes hasta un máximo de 25 m².
- b) En los casos de edificaciones existentes que demuestren el estado de ruina podrá autorizar la construcción de obra nueva, con igual situación y superficie construida que la existente. Se podrá ampliar en la cuantía indicada en el apartado anterior cuando el cumplimiento de las condiciones de salubridad e higiene así lo requiera.

25.5.4.- CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, con el fin de no alterar la armonía del paisaje y sus perspectivas.

25.5.5.- CONDICIONES DE PROCEDIMIENTO

Las iniciativas para las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable serán normalmente de carácter particular, o de la propia Administración en el caso de

infraestructuras e instalaciones de utilidad pública o interés social, o ligadas a las obras públicas, así como al funcionamiento de los sistemas generales y supramunicipales.

- 1.- Las actuaciones relativas a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas se ajustarán a los procedimientos propios de la legislación específica en la materia, y necesitará la concesión previa de la correspondiente licencia.
- 2.- Las edificaciones de viviendas familiares aisladas se realizarán en las condiciones señaladas por la normativa del P.G.O.U. siguiendo el procedimiento preceptuado por el artículo 16 del TRLS y 44.2 del R.G.U.
- 3.- Las actuaciones relativas a construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas seguirán el mismo procedimiento anterior.
- 4.- Las actuaciones relativas a la autorización de edificaciones e instalaciones de interés público y social, seguirán el procedimiento previsto en el artículo 16 del TRLS y 44.2 del R.G.U.
- 5.- Las actuaciones relativas a la autorización de edificaciones e instalaciones industriales, de acuerdo con estas Normas en suelo no urbanizable, seguirán el procedimiento establecido por la presente normativa para las actuaciones singulares en suelo urbanizable industrial o terciario.
- 6.- En las transferencias de propiedad de terrenos rústicos se seguirán los procedimientos previstos en la legislación agraria y, en todo caso, cuando fueran autorizadas, estarán sujetas a su aprobación por el Ayuntamiento y a la obtención de la correspondiente licencia.

- 7.- Cuando se establezcan servidumbres o transferencias de aprovechamiento u otras similares sobre propiedades inmediatas, será necesario el acuerdo notarial entre las partes correspondientes, sin perjuicio de otros trámites aquí señalados. También será necesaria la oportuna inscripción en el Registro.

26.- FICHAS

**26.1.- FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO
(UE).**

**26.2.- FICHAS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
(URP).**

**26.3.- FICHAS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO
PROGRAMADO (UNP).**