

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Reg 37

- * EDIFICACIÓN: TERMINOLOGÍA.
- * EDIFICACIÓN: CONDICIONES GENERALES.
 - Solares edificables.
 - Alturas de las edificaciones.
 - Aprovechamiento.
 - Entrantes, salientes, patios y vuelos.
- * TRATAMIENTO DE LOS BAJOS.
- * CERRAMIENTOS Y CERCAS.
- * CONDICIONES ESTÉTICAS.
- * CONDICIONES HIGIENICAS.
- * AMBITOS DE APLICACION.
- * EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.
- * TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN.
- * CONDICIONES DE USO.

NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO

*** SUELO URBANO**

- Consideraciones Generales.
- Ordenanzas Particulares en suelo consolidado. Casco Urbano central. Casco Urbano. Ampliación de Casco Urbano.
 - Ordenanzas Particulares en suelo residencial.
 - Residencial intensivo.
 - Ordenanzas Particulares en suelo residencial A.
 - Ordenanzas Particulares en suelo residencial B.
 - Ordenanzas Particulares en suelo urbano industrial.
 - Ordenanzas Particulares para Equipamiento.
 - Ordenanzas Particulares para zona verde.
 - Ordenanzas Particulares para zona deportiva.
 - Ordenanzas Particulares para espacios libres.
 - Suelo Urbano no consolidado. Unidades de ejecución y Planes Parciales en desarrollo.
- * SUELO URBANIZABLE.
- * SUELO NO URBANIZABLE
 - Clasificación.
 - Núcleo de población.
 - Edificaciones y usos existentes.

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- CONTENIDO DE LAS NORMAS

Se redacta la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Las Gabias en cumplimiento de lo establecido en el art. 75.b) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, al estar incluidas como instrumento de planeamiento según el art. 69 del mismo Texto Refundido.

El encargo de su redacción ha sido realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias, siendo pues de iniciativa municipal, realizando la Revisión de las Normas Subsidiarias en contacto periódico con la Corporación.

- OBJETO

La presente Revisión tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Las Gabias, regulando y definiendo el planeamiento general, o parcial, en base a la clasificación del suelo en:

- Urbano, delimitando su ámbito y su clasificación pormenorizada.

- Urbanizable, con delimitación de su perímetro y sus usos y densidades.

- No urbanizable, determinando en cada caso sus normas de protección.

Con ello se trata de conseguir una ordenación racional de los recursos propios del Municipio, potenciando sus cualidades paisajísticas, ambientales, culturales y económicas.

- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACION

El antecedente de la presente ordenación son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya aprobación definitiva tiene por fecha 21 de Diciembre de 1.991.

Las Normas que nos ocupan entrarán en vigor con la Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, según artículos 131 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo RD 1/92. Tendrán una vigencia indefinida según el art. 125 del T.R. de la Ley del Suelo, en tanto no sea aprobada una Revisión de las Normas Subsidiarias o sean sustituidas por el Plan General correspondiente.

No obstante, deberán realizarse cuando hayan transcurrido ocho (8) años desde su aprobación definitiva, o en su defecto según el art. 126 del T.R. de la Ley del Suelo en R.D. 1/92, 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 de planeamiento, cuando así lo establezca una figura de planeamiento de rango superior ó por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.

La alteración de las determinaciones del planeamiento según el art. 126.5, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, se considerará modificación del mismo siempre que no se alteren las previsiones y ordenación global prevista en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Dichas modificaciones deben de ser a iniciativa del Municipio, justificada su procedencia e incidencia en la ordenación general.

Las modificaciones tendrán la misma tramitación que la Revisión de las Normas Subsidiarias.

- CLASIFICACION DEL SUELO

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Las Gabias, en cumplimiento del art. 91.6 del Reglamento de Planeamiento, clasifican el suelo del término municipal de Las Gabias en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable con zona de protección especial histórico-artística.

- Suelo Urbano:

Constituirán este tipo de suelo los terrenos comprendidos dentro de la línea grafiada en el plano para tal fin. Sus terrenos podrán edificarse cuando cumplan las condiciones:

- Estar comprendidos en superficies edificables, es decir, no formar parte de vías, espacios públicos, zo-

nas verdes o cualquier protección que los planos de zonificación determinen.

- Estar calificado como solar que reúna las siguientes condiciones:

- * Tener acceso rodado o peatonal.
- * Tener abastecimiento de agua potable.
- * Tener evacuación de aguas residuales.
- * Poseer suministro de energía eléctrica.
- * Tener alineaciones y rasantes.
- * Tener encintado de aceras.
- * Poseer alumbrado público.

- Reunir las condiciones necesarias que definen la parcela, así como sus usos previstos en la norma.

- En las Unidades de Ejecución previa a la edificación, tendrán que cumplimentarse dentro del área delimitada para cada una de las unidades, una serie de requisitos de ordenación, gestión y urbanización conjuntamente, de acuerdo a las ordenanzas previstas.

- Para las obras de urbanización será obligatorio el cumplimiento de las Normas Generales de Urbanización.

En función de estas definiciones y teniendo en cuenta el grado de urbanización, se considera el suelo urbano como consolidado o suelo urbano no consolidado.

Al Suelo Urbano Consolidado se le asignan una serie de usos que dan lugar a la zonificación del mismo por usos pormenorizados y que son:

- Casco Urbano Central
- Casco Urbano
- Ampliación de Casco Urbano
- Residencial A
- Residencial B
- Industrial
- Equipamiento
- Zona Verde
- Zona Deportiva
- Espacios Libres.

El Suelo Urbano no Consolidado se ha definido mediante Unidades de Ejecución, que son superficies definidas unitariamente en su perímetro, para su actuación individual con el fin de repartir cargas y beneficios proporcionalmente, y la obtención por parte del Ayuntamiento de la cesión gratuita de viales urbanizados, de zonas verdes, equipamientos y demás cesiones según Ley.

Se han definido Unidades de Ejecución en Ampliación de Casco Urbano y en Suelo Urbano Industrial.

- *Suelo Urbanizable:*

Son suelo urbanizable los terrenos a los que la Revisión de las Normas Subsidiarias declare aptos para urbanizar asignándole usos y densidad de edificación.

Para su transformación en suelo urbano se requiere la redacción, aprobación y ejecución del correspondiente Plan Parcial, y sobre ellos no se podrá actuar hasta completar su desarrollo y gestión, así como la redacción y aprobación definitiva de su correspondiente proyecto de urbanización.

En función del uso asignado, que es uso residencial, se distinguen:

- Residencial Edificación Adosada

- Residencial Intensivo
- Residencial Zona 1
- Residencial Zona 2
- Residencial Zona 3

Esta división se ha recogido atendiendo a su superficie de parcela mínima.

- Suelo no urbanizable:

Constituye el suelo no urbanizable el resto del término municipal no incluido en alguno de los tipos de suelo anteriormente referidos.

La zona de protección histórico-artística la constituye aquella parte de suelo no urbanizable que las Normas otorgan una protección especial por su interés arqueológico.

- CALIFICACION DEL SUELO

Es la división en categorías de las distintas zonas que componen el suelo, asignándole a cada una, aprovechamientos urbanísticos en su uso.

- *Suelo Urbano:*

Se indican los distintos usos con las características urbanísticas de cada uno, señalándose alineaciones, rasantes, red viaria, suelo de uso público para espacios libres y equipamiento social según necesidad de dotaciones, así como suelo privado edificable.

En zonas de Plan Parcial con Aprobación Definitiva, la consecución del Aprovechamiento se logrará al completar el desarrollo del Proyecto de Compensación.

Se establecen los siguientes usos globales:

- Residencial:
 - * Unifamiliar
 - * Plurifamiliar
- Industrial:
 - * Industrial
- Equipamiento:
 - * Comercial, Servicios e Instituciones.
- Zona Verde:
 - * Zona Deportiva
 - * Espacios Libres

El Suelo Urbano se ha zonificado en los siguientes usos pormenorizados con su aprovechamiento urbanístico:

- Casco Urbano Central	2,6 m2/m2
- Casco Urbano	Resultante
- Ampliación de Casco Urbano	1,8 m2/m2
- Residencial A	0,4 m2/m2
- Residencial B	0,3 m2/m2
- Industrial	1 m2/m2
- Equipamiento	2,4 m2/m2
- Zona Verde	0,05 m2/m2
- Zona Deportiva	0,1 m2/m2
- Espacios Libres	0,00 m2/m2.

- *Suelo Urbanizable:*

Se definen las superficies a urbanizar con sus usos pormenorizados y su aprovechamiento medio según el art. 97 del T.R. de la Ley del Suelo, estableciéndose criterios para la delimitación de Planes Parciales con sus exigencias mínimas.

Los usos pormenorizados y el aprovechamiento medio son en cada zona los siguientes:

bano y en los Planes Parciales. No contendrán determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación.

En ellos se programarán y detallarán las obras a ejecutar.

- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Comprenden el conjunto de elementos esenciales que forman la estructura general del territorio, careciendo de interés lucrativo por ser de interés general.

Podrán ser adquiridos por la Administración mediante cualquier título jurídico, por las cesiones obligatorias que marca la Ley, pudiendo realizarse por expropiación forzosa. La valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el R.D. 1/92 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El coste de los terrenos podrá repercutirse, entre los demás propietarios con arreglo a lo establecido en la Ley, o también mediante contribuciones especiales.

Están constituidos por los Sistemas Generales de Espacios Libres, de Equipamiento Comunitario y por los Sistemas Generales de Viales y Comunicaciones.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres están constituidos por los suelos destinados a zonas verdes que serán de Uso Público y no edificables, así como las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, ferias y otras instalaciones similares.

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario comprende aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos y cualesquiera otros que se consideren necesarios para la atención de las necesidades comunitarias.

Los Sistemas Generales de Viales y Comunicaciones, tanto urbanos como interurbanos, están integrados por las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas instalaciones vinculadas a ellas, tales como estaciones de ferrocarril, de autobuses, etc.

Podrán ser independientes de lo establecido en la Ley para desarrollo de los Planes Parciales, en función de su necesidad, a lo que se añadirá la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros equipamientos de cesión obligatoria y gratuita, así como el 10% del aprovechamiento medio que se producirá por la Ley del Suelo con la aprobación definitiva del Plan.

La ejecución de los Sistemas Generales y Locales podrá realizarse mediante expropiación forzosa de los terrenos afectados.

Para su realización se atenderá al T.R. de la Ley del Suelo y a la Legislación de Expropiación Forzosa.

FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Conforme dispone el artículo 8 del Texto Refundido RD 1/92, las facultades del derecho de la propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes por ella establecidos, y en virtud de la

misma, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Las Gabias, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, las presentes Normas Subsidiarias establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones contenida en estas Normas Subsidiarias no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento precisa según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley.

- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma en que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo previsto en la respectiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan a continuación.

- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y de rehabilitación urbana.

- Residencial Edificación Adosada:	
* Aprovechamiento medio	1,00 m2/m2
* Parcela mínima	150 m2
- Residencial Intensivo:	
* Aprovechamiento medio	0,30 m2/m2
* Parcela mínima	300 m2
- Residencial Zona 1:	
* Aprovechamiento medio	0,25 m2/m2
* Parcela mínima	500 m2
- Residencial Zona 2:	
* Aprovechamiento medio	0,15 m2/m2
* Parcela mínima	1.200 _
- Residencial Zona 3:	
* Aprovechamiento medio	0,10 m2/m2
* Parcela mínima	2.500 m2
- Industrial:	
* Aprovechamiento medio	0,8 m2/m2
* Parcela mínima	300 m2
- Suelo no urbanizable:	

Se delimitan las zonas de protección especial y se señalan las condiciones para su actuación.

NORMAS DE ACTUACION

- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Según se prevé en el Capítulo I, del Título III, Sección 6 y 7 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias existen diferentes instrumentos para actuar en cada uno de los ámbitos en que queda clasificado el suelo.

- Suelo Urbano:

La clasificación del suelo como urbano en sus distintos usos necesita que los terrenos, para poder actuar sobre ellos, alcancen o tengan un grado de urbanización que se fija en las Normas Subsidiarias, para que según el Texto Refundido de la Ley del Suelo adquieran la condición de solar, conforme al art. 14 del T.R. R.D. 1/92.

La ejecución en suelo urbano de las Normas se realizará mediante polígonos que se delimitarán para poder llevar a cabo las cesiones de suelo indicadas en las normas y para hacer posible la justa distribución de cargas y beneficios de la urbanización.

Los propietarios deberán efectuar las cesiones al Ayuntamiento según normativa.

Mediante las actuaciones aisladas se realizarán las transformaciones propias que no conllevan cesiones obligatorias ni reparto de cargas y beneficios, teniendo escasa identidad. Estas actuaciones aisladas se pueden llevar a cabo por expropiación forzosa según el art. 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Cuando no se determinan polígonos ni se realizan actuaciones aisladas, estas normas delimitan Unidades de Ejecución que hacen posible la viabilidad en operatividad de los terrenos, con equitativa distribución de cesiones de suelo, cargas y beneficios entre los propietarios.

Todo ello se llevará a cabo según establece el art. 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el art. 38 del Reglamento de Gestión.

Se podrán formular Planes Especiales con las finalidades establecidas en el art. 84, apartado 2º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, originándose distintas denominaciones:

- Planes Especiales de Reforma Interior.
- Planes Especiales de Protección del Paisaje.
- Planes Especiales de Protección de Vías de Comunicación.
- Planes Especiales de Protección de otros espacios.
- Planes Especiales de Mejora de Medio Rural y Urbano.

Contemplan las determinaciones necesarias propias de su origen y finalidad, desarrolladas como proyectos independientes y se podrán redactar según el art. 76, apartado 3º del Reglamento de Planeamiento, aún cuando las Normas no contengan las previsiones necesarias.

Las determinaciones de estas Normas se podrán completar o adaptar formulando Estudios de Detalle, cuyo contenido será según los casos;

- Señalamiento o reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes.

- Ordenación de volúmenes según las especificaciones del Planeamiento.

En ellos se mantendrán las determinaciones de estas Normas, justificándose adecuadamente todos y cada uno de sus términos.

Se podrán redactar y tramitar Planes Especiales en Suelo Urbano, conforme al art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento, con los siguientes fines:

- Protección del medio urbano para su conservación y mejora en determinados lugares.

- Reforma interior.

- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

- Cualquier otra finalidad análoga.

- Suelo Urbanizable:

El suelo apto para urbanizar se desarrolla mediante los Planes Parciales, que tiene por objeto la ordenación detallada de una parte de su ámbito, con las determinaciones establecidas para ellos en las Normas.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que señala el art. 83.2 del T.R. de la Ley del Suelo, incluyendo su documentación correspondiente. Se desarrollarán conforme a los artículos 43 y ss. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, pudiendo ser complementados mediante Estudios de Detalle según el art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

Se delimitarán en ellos unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa de cesiones y urbanización en su superficie.

Si no se hubieran determinado, se realizarán según lo establecido en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Suelo no urbanizable:

Este suelo estará sujeto a las limitaciones establecidas en las Normas y a lo estipulado en los arts. 15, 16 y 17 del T.R. de la Ley del Suelo.

- Proyectos de Urbanización:

Son proyectos de ejecución de obras que tienen por objeto llevar a la práctica el planeamiento en suelo ur-

nas verdes o cualquier protección que los planos de zonificación determinen.

- Estar calificado como solar que reúna las siguientes condiciones:

- * Tener acceso rodado o peatonal.
- * Tener abastecimiento de agua potable.
- * Tener evacuación de aguas residuales.
- * Poseer suministro de energía eléctrica.
- * Tener alineaciones y rasantes.
- * Tener encintado de aceras.
- * Poseer alumbrado público.

- Reunir las condiciones necesarias que definen la parcela, así como sus usos previstos en la norma.

- En las Unidades de Ejecución previa a la edificación, tendrán que cumplimentarse dentro del área delimitada para cada una de las unidades, una serie de requisitos de ordenación, gestión y urbanización conjuntamente, de acuerdo a las ordenanzas previstas.

- Para las obras de urbanización será obligatorio el cumplimiento de las Normas Generales de Urbanización.

En función de estas definiciones y teniendo en cuenta el grado de urbanización, se considera el suelo urbano como consolidado o suelo urbano no consolidado.

Al Suelo Urbano Consolidado se le asignan una serie de usos que dan lugar a la zonificación del mismo por usos pormenorizados y que son:

- Casco Urbano Central
- Casco Urbano
- Ampliación de Casco Urbano
- Residencial A
- Residencial B
- Industrial
- Equipamiento
- Zona Verde
- Zona Deportiva
- Espacios Libres.

El Suelo Urbano no Consolidado se ha definido mediante Unidades de Ejecución, que son superficies definidas unitariamente en su perímetro, para su actuación individual con el fin de repartir cargas y beneficios proporcionalmente, y la obtención por parte del Ayuntamiento de la cesión gratuita de viales urbanizados, de zonas verdes, equipamientos y demás cesiones según Ley.

Se han definido Unidades de Ejecución en Ampliación de Casco Urbano y en Suelo Urbano Industrial.

- *Suelo Urbanizable:*

Son suelo urbanizable los terrenos a los que la Revisión de las Normas Subsidiarias declare aptos para urbanizar asignándole usos y densidad de edificación.

Para su transformación en suelo urbano se requiere la redacción, aprobación y ejecución del correspondiente Plan Parcial, y sobre ellos no se podrá actuar hasta completar su desarrollo y gestión, así como la redacción y aprobación definitiva de su correspondiente proyecto de urbanización.

En función del uso asignado, que es uso residencial, se distinguen:

- Residencial Edificación Adosada

- Residencial Intensivo

- Residencial Zona 1

- Residencial Zona 2

- Residencial Zona 3

Esta división se ha recogido atendiendo a su superficie de parcela mínima.

- Suelo no urbanizable:

Constituye el suelo no urbanizable el resto del término municipal no incluido en alguno de los tipos de suelo anteriormente referidos.

La zona de protección histórico-artística la constituye aquella parte de suelo no urbanizable que las Normas otorgan una protección especial por su interés arqueológico.

- CALIFICACION DEL SUELO

Es la división en categorías de las distintas zonas que componen el suelo, asignándole a cada una, aprovechamientos urbanísticos en su uso.

- *Suelo Urbano:*

Se indican los distintos usos con las características urbanísticas de cada uno, señalándose alineaciones, rasantes, red viaria, suelo de uso público para espacios libres y equipamiento social según necesidad de dotaciones, así como suelo privado edificable.

En zonas de Plan Parcial con Aprobación Definitiva, la consecución del Aprovechamiento se logrará al completar el desarrollo del Proyecto de Compensación.

Se establecen los siguientes usos globales:

- Residencial:

* Unifamiliar

* Plurifamiliar

- Industrial:

* Industrial

- Equipamiento:

* Comercial, Servicios e Instituciones.

- Zona Verde:

* Zona Deportiva

* Espacios Libres

El Suelo Urbano se ha zonificado en los siguientes usos pormenorizados con su aprovechamiento urbanístico:

- Casco Urbano Central	2,6 m2/m2
- Casco Urbano	Resultante
- Ampliación de Casco Urbano	1,8 m2/m2
- Residencial A	0,4 m2/m2
- Residencial B	0,3 m2/m2
- Industrial	1 m2/m2
- Equipamiento	2,4 m2/m2
- Zona Verde	0,05 m2/m2
- Zona Deportiva	0,1 m2/m2
- Espacios Libres	0,00 m2/m2.

- *Suelo Urbanizable:*

Se definen las superficies a urbanizar con sus usos pormenorizados y su aprovechamiento medio según el art. 97 del T.R. de la Ley del Suelo, estableciéndose criterios para la delimitación de Planes Parciales con sus exigencias mínimas.

Los usos pormenorizados y el aprovechamiento medio son en cada zona los siguientes:

- Residencial Edificación Adosada:	
* Aprovechamiento medio	1,00 m2/m2
* Parcela mínima	150 m2
- Residencial Intensivo:	
* Aprovechamiento medio	0,30 m2/m2
* Parcela mínima	300 m2
- Residencial Zona 1:	
* Aprovechamiento medio	0,25 m2/m2
* Parcela mínima	500 m2
- Residencial Zona 2:	
* Aprovechamiento medio	0,15 m2/m2
* Parcela mínima	1.200 ..
- Residencial Zona 3:	
* Aprovechamiento medio	0,10 m2/m2
* Parcela mínima	2.500 m2
- Industrial:	
* Aprovechamiento medio	0,8 m2/m2
* Parcela mínima	300 m2

- *Suelo no urbanizable:*

Se delimitan las zonas de protección especial y se señalan las condiciones para su actuación.

NORMAS DE ACTUACION

- **DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Según se prevé en el Capítulo I, del Título III, Sección 6 y 7 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias existen diferentes instrumentos para actuar en cada uno de los ámbitos en que queda clasificado el suelo.

- *Suelo Urbano:*

La clasificación del suelo como urbano en sus distintos usos necesita que los terrenos, para poder actuar sobre ellos, alcancen o tengan un grado de urbanización que se fija en las Normas Subsidiarias, para que según el Texto Refundido de la Ley del Suelo adquieran la condición de solar, conforme al art. 14 del T.R. R.D. 1/92.

La ejecución en suelo urbano de las Normas se realizará mediante polígonos que se delimitarán para poder llevar a cabo las cesiones de suelo indicadas en las normas y para hacer posible la justa distribución de cargas y beneficios de la urbanización.

Los propietarios deberán efectuar las cesiones al Ayuntamiento según normativa.

Mediante las actuaciones aisladas se realizarán las transformaciones propias que no conllevan cesiones obligatorias ni reparto de cargas y beneficios, teniendo escasa identidad. Estas actuaciones aisladas se pueden llevar a cabo por expropiación forzosa según el art. 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Cuando no se determinan polígonos ni se realizan actuaciones aisladas, estas normas delimitan Unidades de Ejecución que hacen posible la viabilidad en operatividad de los terrenos, con equitativa distribución de cesiones de suelo, cargas y beneficios entre los propietarios.

Todo ello se llevará a cabo según establece el art. 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el art. 38 del Reglamento de Gestión.

Se podrán formular Planes Especiales con las finalidades establecidas en el art. 84, apartado 2º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, originándose distintas denominaciones:

- Planes Especiales de Reforma Interior.
- Planes Especiales de Protección del Paisaje.
- Planes Especiales de Protección de Vías de Comunicación.
- Planes Especiales de Protección de otros espacios.
- Planes Especiales de Mejora de Medio Rural y Urbano.

Contemplan las determinaciones necesarias propias de su origen y finalidad, desarrolladas como proyectos independientes y se podrán redactar según el art. 76, apartado 3º del Reglamento de Planeamiento, aún cuando las Normas no contengan las previsiones necesarias.

Las determinaciones de estas Normas se podrán completar o adaptar formulando Estudios de Detalle, cuyo contenido será según los casos;

- Señalamiento o reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes.

- Ordenación de volúmenes según las especificaciones del Planeamiento.

En ellos se mantendrán las determinaciones de estas Normas, justificándose adecuadamente todos y cada uno de sus términos.

Se podrán redactar y tramitar Planes Especiales en Suelo Urbano, conforme al art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento, con los siguientes fines:

- Protección del medio urbano para su conservación y mejora en determinados lugares.

- Reforma interior.

- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

- Cualquier otra finalidad análoga.

- *Suelo Urbanizable:*

El suelo apto para urbanizar se desarrolla mediante los Planes Parciales, que tiene por objeto la ordenación detallada de una parte de su ámbito, con las determinaciones establecidas para ellos en las Normas.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que señala el art. 83.2 del T.R. de la Ley del Suelo, incluyendo su documentación correspondiente. Se desarrollarán conforme a los artículos 43 y ss. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, pudiendo ser complementados mediante Estudios de Detalle según el art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

Se delimitarán en ellos unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa de cesiones y urbanización en su superficie.

Si no se hubieran determinado, se realizarán según lo establecido en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- *Suelo no urbanizable:*

Este suelo estará sujeto a las limitaciones establecidas en las Normas y a lo estipulado en los arts. 15, 16 y 17 del T.R. de la Ley del Suelo.

- *Proyectos de Urbanización:*

Son proyectos de ejecución de obras que tienen por objeto llevar a la práctica el planeamiento en suelo ur-

bano y en los Planes Parciales. No contendrán determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación.

En ellos se programarán y detallarán las obras a ejecutar.

- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Comprenden el conjunto de elementos esenciales que forman la estructura general del territorio, careciendo de interés lucrativo por ser de interés general.

Podrán ser adquiridos por la Administración mediante cualquier título jurídico, por las cesiones obligatorias que marca la Ley, pudiendo realizarse por expropiación forzosa. La valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el R.D. 1/92 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El coste de los terrenos podrá repercutirse, entre los demás propietarios con arreglo a lo establecido en la Ley, o también mediante contribuciones especiales.

Están constituidos por los Sistemas Generales de Espacios Libres, de Equipamiento Comunitario y por los Sistemas Generales de Viales y Comunicaciones.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres están constituidos por los suelos destinados a zonas verdes que serán de Uso Público y no edificables, así como las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, ferias y otras instalaciones similares.

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario comprende aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos y cualesquiera otros que se consideren necesarios para la atención de las necesidades comunitarias.

Los Sistemas Generales de Viales y Comunicaciones, tanto urbanos como interurbanos, están integrados por las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas instalaciones vinculadas a ellas, tales como estaciones de ferrocarril, de autobuses, etc.

Podrán ser independientes de lo establecido en la Ley para desarrollo de los Planes Parciales, en función de su necesidad, a lo que se añadirá la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros equipamientos de cesión obligatoria y gratuita, así como el 10% del aprovechamiento medio que se producirá por la Ley del Suelo con la aprobación definitiva del Plan.

La ejecución de los Sistemas Generales y Locales podrá realizarse mediante expropiación forzosa de los terrenos afectados.

Para su realización se atenderá al T.R. de la Ley del Suelo y a la Legislación de Expropiación Forzosa.

FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Conforme dispone el artículo 8 del Texto Refundido RD 1/92, las facultades del derecho de la propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes por ella establecidos, y en virtud de la

misma, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Las Gabias, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, las presentes Normas Subsidiarias establezcan, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones contenida en estas Normas Subsidiarias no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento precisa según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley.

- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma en que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo previsto en la respectiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan a continuación.

- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y de rehabilitación urbana.

- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos, que como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con el Ayuntamiento.

- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados por esta Ley.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el T.R. de la Ley del Suelo o de estas Normas.

En suelo urbano se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure simultáneamente la ejecución de la urbanización y la edificación.

Para autorizarse en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, será preciso el cumplimiento de lo establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquiera la condición de solar, siempre que concurren los requisitos expresados en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Adquisición del derecho a urbanizar. Derecho al aprovechamiento urbanístico. Derecho a edificar. Derecho a la edificación.

La adquisición de estos derechos, así como su extinción o reducción, se acomodará a las determinaciones de los artículos 24 a 42 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

- PUBLICIDAD

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento

tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

Los Ayuntamientos remitirán al Registro de la Propiedad que corresponda copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el art. 28 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados anteriormente y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio; según el carácter de la finca a que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos de los adquirentes.

En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Por tratarse de un municipio de los incluidos en el apartado 3 de la disposición adicional primera del T.R. de la Ley del Suelo, no serán de aplicación las normas relativas a "delimitación de áreas de reparto" y "cálculo del aprovechamiento tipo". La "definición del aprovechamiento susceptible de apropiación" de conformidad con lo dispuesto en el art. 27.4 de la citada Ley se determina en cada Unidad de Ejecución.

- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

- Suelo Urbano

En suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento según Real Decreto (R.D. 5/1.996) resultante en la unidad de ejecución respectiva (calculado según describe la Disposición adicional segunda de la citada Ley) o, en caso

de no estar el terreno incluido en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento (art. 27.4 del T.R. de la Ley del Suelo), pero con un aprovechamiento susceptible de apropiación del 90 % según R.D. 5/1.996.

- Suelo urbanizable

El suelo urbanizable queda dividido en unidades de ejecución (art. 144.3 de la citada Ley), de manera que el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en cada una de ellas, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de las mismas.

GESTION URBANISTICA

- SISTEMAS DE ACTUACION

La ejecución del planeamiento mediante unidades de ejecución y polígonos para conseguir una distribución equitativa de las cargas y los beneficios se realizará mediante los siguientes Sistemas de Actuación: Compensación, Cooperación y Expropiación, en función de la mayor o menor iniciativa y participación de los propietarios.

La Administración elegirá el sistema de actuación a aplicar con la delimitación de la unidad de ejecución, según indica el art. 149 del T.R. de la Ley del Suelo.

La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 146.2.

- Sistema de Compensación:

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en las Normas y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Los propietarios del suelo incluido en la unidad de ejecución se constituirán en Junta de Compensación, siguiéndose el procedimiento indicado en los artículos 157 a 161 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Sistema de Cooperación:

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo comprendido en la unidad de ejecución y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas. El Proyecto de Reparcelación contendrá los documentos indicados en los arts. 80 a 85 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Se seguirá el procedimiento indicado en los artículos 162 a 170 del T.R. de la Ley del Suelo.

- Sistema de Expropiación:

En el sistema de expropiación, el Ayuntamiento adquiere el dominio del suelo, para su urbanización.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

-Ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano.

-Para la urbanización de polígonos, unidades de ejecución o unidades de actuación completas.

Se seguirá el procedimiento indicado en los artículos 171 a 176 y artículo 194 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

NORMAS ADMINISTRATIVAS

- LICENCIAS

- Actos sujetos a licencias:

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva Licencia Municipal.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.- Obras de construcción de edificaciones de todas clases.

2.- Obras de construcción de instalaciones de toda clase: particulares, de concesiones, de servicios públicos o de la Administración.

3.- Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refieren el art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4.- Obras de ampliación de edificación e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases existentes.

6.- Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases existentes.

7.- Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases existentes.

8.- Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones de cualquier uso.

9.- Obras de cercado y cerramiento de las parcelas o solares en sus lindes.

10.- La nueva ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

11.- El uso del suelo sobre edificaciones o instalaciones de todas clases.

12.- La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

13.- La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de toda clase, salvo los casos declarados de ruina inminente.

14.- Las segregaciones, agregaciones y parcelaciones urbanísticas.

15.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

16.- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación y terraplenado, salvo que estos actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación debidamente autorizados.

17.- Las instalaciones subterráneas para cualquier uso a que se destine el subsuelo.

18.-La tala de árboles.

19.-La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Los actos relacionados en el apartado anterior, que se promuevan por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refieren los apartados anteriores cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento.

- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS

- *Conocimiento y competencia:*

De acuerdo con lo previsto en la legislación de Régimen Local, compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, salvo en los casos previstos por la Ley.

El ejercicio de la facultad a que se refiere el párrafo anterior en la esfera municipal, corresponde al Alcalde, con la salvedad y especificaciones que se contemplan en el art. 22 11 L.R.L. y art. 24 e del Texto Refundido de la L.R.L.

Las licencias se entenderán otorgadas, salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, no pudiendo ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además, el contenido implícito que es el definido por la figura de planeamiento en toda su documentación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en las presentes Normas y la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás Reglamentos que la desarrollan.

- *Solicitudes de licencias:*

La solicitud de licencia irá suscrita por el interesado, dirigida al Sr. Alcalde Presidente de la Corporación Municipal, efectuándose su presentación en el Registro General. Deberá contener los siguientes requisitos:

- Nombre, apellidos y domicilio del interesado.
- Objeto de la licencia y su emplazamiento.
- Expresión del nombre, título y domicilio del Técnico redactor del proyecto, o directores de su desarrollo, en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- Lugar, fecha y firma.
- A la solicitud se acompañará, por triplicado, proyecto técnico suscrito por facultativo competente, debiendo estar cada ejemplar reglamentariamente visado por el Colegio Profesional correspondiente. Asimismo se acompañará plano de situación de lo pretendido, referenciando en el documento gráfico correspondiente de Calificación y Usos del Suelo de estas Normas.

- *Régimen General de las licencias:*

En los cinco (5) días siguientes a la presentación y solicitud se deberá dar traslado por duplicado a los

Servicios Técnicos Municipales, o en su defecto a los correspondientes organismos, los cuales habrán de emitir informe en los plazos establecidos por el art. 9, apartado 3º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

a) Subsanción de deficiencias

Si resultasen deficiencias de carácter técnico subsanables se notificará al interesado antes de empezar los plazos establecidos para los otorgamientos de licencias, para que dentro de los quince (15) días puedan subsanarlas.

b) Resolución. Silencio Administrativo.

La Administración Municipal, a la vista del informe técnico resolverá sobre las solicitudes de licencias acordando otorgamiento o denegación, expresando en este último caso, de forma clara, su causa y el precepto en que se ampara, notificándolo al interesado. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 2 de Abril de 1985 y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Estas resoluciones, serán inmediatamente ejecutivas y producirán sus efectos desde que hubieran sido dictadas, sin perjuicio de los recursos admisibles frente al mismo, establecidos por la Ley.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en las presentes Normas y la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás Reglamentos que la desarrollan.

Cuando en el supuesto del apartado anterior, el peticionario de la Licencia ejecute las determinaciones del Proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o demolición de lo realizado.

c) Fianzas.

El Ayuntamiento, previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellos, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el peticionario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

La constitución, importe, restitución en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

d) Régimen fiscal.

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones

municipales, recogiendo las actualizaciones en la correspondiente Ordenación Fiscal.

e) Actos u obras sin licencia o no ajustados a la misma.

En el caso de obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la inmediata suspensión de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos señalados en el artículo 248.1 de la citada Ley.

Si las obras de edificación se realizan contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la administración competente actuará según el apartado 2 del mismo artículo que para el caso anterior.

En el caso de obras terminadas sin licencia, y siempre que no hubiere transcurrido más de cuatro (4) años desde su total terminación, el Ayuntamiento actuará según las disposiciones del artículo 249.1.

Si hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el procedimiento a seguir será el descrito en el apartado 2º del mismo artículo.

f) Terminación de las obras.

A los efectos de las presentes Ordenanzas de Procedimientos, se considerará que una obra amparada a licencia está totalmente terminada:

- Si es de nueva planta, a partir de la expedición del Certificado Final de Obra.

- En los demás casos, a partir de la expedición del Certificado Final de Obras o a falta de éste, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

- En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos, como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte del Ayuntamiento.

g) Cédula de habitabilidad.

Al término de cualquier obra de edificación sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Cédula de habitabilidad, que se concederá previa inspección y comprobación de que las obras se ajustan al proyecto objeto de la licencia.

h) Suspensión de los efectos de las licencias.

En el momento que cualquier acto suponga una infracción urbanística grave, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia y orden de ejecución y por consiguiente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo.

En cualquier caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá en el plazo de tres (3) días, a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

i) Validez y caducidad de las licencias.

En toda licencia se determinará el plazo máximo para el inicio de las obras, así como el de su terminación, pudiendo prorrogarse su inicio por un plazo igual al de la concesión, siempre y cuando se solicite antes de la caducidad del plazo correspondiente, y, no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente

en el momento del otorgamiento de la licencia. La prórroga del plazo de iniciación devengará las correspondientes tasas.

El criterio de caducidad es el de seis (6) meses para las obras no comenzadas o las que comenzadas estuviesen interrumpidas más de dicho período. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado, según el art. 35.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

La validez será efectiva siempre y cuando las obras se ajusten a Proyecto objeto de la licencia.

TRAMITACION DE LAS LICENCIAS

- *Licencia de apertura de establecimientos públicos.*

Se ajustará a las especificaciones contenidas en la reglamentación establecida en el Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre y en la Instrucción de 15 de marzo de 1963, así como en la circular de la Junta de Andalucía, Agencia del Medio Ambiente -Servicios Centrales, Sevilla- sobre Documentos y Requisitos que debe reunir un Expediente de Solicitud de Licencia Municipal para establecer una actividad.

- *Tramitación de licencias en suelo urbano.*

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones establecidas en estas Normas.

Las licencias de edificación en esta clase de suelo sólo podrán concederse directamente cuando el terreno o parcela tenga la condición de solar, esto es, que cumplan simultáneamente las condiciones (art. 14 de la Ley del Suelo):

-Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas en las presentes Normas.

-Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Los motivos para la denegación de licencias deberán fundamentarse en el cumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el Proyecto o la solicitud correspondiente.

Cuando los terrenos no tengan la condición de solar, se podrá conceder licencia cuando se asegure previamente la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, mediante todas las condiciones siguientes:

-Compromiso expreso para la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.

-Garantía mediante fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obra de urbanización en la parte que corresponda. Esta garantía puede ser aval bancario, en metálico, escritura pública de cesión condicionada de terrenos, o cualquiera otra forma admitida por la Legislación Local.

-Compromiso de no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización.

-El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten directamente a la edificación, sino también a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios expues-

tos anteriormente (para alcanzar la condición de solar) realizándolos hasta el punto de enlace con las redes generales y viarios que estén en funcionamiento.

Los propietarios de terrenos incluidos en un polígono o unidad de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes que adquieran la condición de solar, siempre que cumplan los requisitos contenidos.

El incumplimiento del compromiso de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará derecho a indemnización, así como la pérdida de la fianza a que se refiere el punto anterior. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros, al resarcimiento de daños y perjuicios a que se les hubiera irrogado.

- Tramitación de licencias en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable, en tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar; sin embargo, se podrán realizar las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutar obras de carácter provisional a que se refiere el art. 136 del T.R. de la Ley del Suelo.

En este suelo se podrá solicitar licencia o edificarse previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumpla lo indicado en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Tramitación de licencias en suelo no urbanizable.

El procedimiento para la autorización de edificaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones establecidas en estas Normas. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá recabar información del Organismo Competente acerca del cumplimiento de las condiciones que el art. 44.1-2º del Reglamento de Gestión Urbanística establece para la concesión de este tipo de licencia.

Para el caso de construcciones de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, o viviendas familiares a las que se hace mención en la limitación segunda del art. 44.1 del R.G.U., el procedimiento a seguir será tal y como se desarrolla en el apartado 2º del citado artículo.

- Normativa legal de aplicación a las normas contenidas en los apartados relativos a las licencias.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en especial en los arts. 242 a 256, así como en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

ORDENES DE CONSERVACION

- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

- A tal fin, el Ayuntamiento concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda el cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incorporación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

- El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

- Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de mantenerlas con salubridad, seguridad y ornato público, o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de Corporación Local cuando se rebasaran estos límites para obtener mejoras de interés general.

OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, siempre que no hubiere transcurrido más de cuatro (4) años desde su total terminación, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos (2) meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Si transcurrido el plazo de dos (2) meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

SUSPENSION DE EFECTOS DE LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCION

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

En todo caso, acordada la suspensión de los efectos de la licencia, se procederá por el Ayuntamiento, en el plazo de tres (3) días, a dar traslado de dicho acuerdo en la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en el art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, planeamiento y ordenanzas, tendrán

la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjudicados a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los arts. 248, siguientes y 254 del Texto Refundido RD 1/92 y de las responsabilidades del orden penal a que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

Son infracciones graves las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e intereses protegidos por el mismo, causándole un daño directo y de importancia o creando un riesgo cierto e igualmente importante.

Tendrán el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación con los mismos.

Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

-El haberse prevalidado de la titularidad de un oficio o cargo público.

-La utilización de violencia, coacción o soborno.

-La alteración de los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o la falsificación de documentos.

-El aprovechar o explotar una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultasen perjudicados.

-La reiteración y la reincidencia.

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

-El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

-El haber procedido el culpable a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar, la responsabilidad:

-El mayor o menor conocimiento técnico de los portadores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

-El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma derive.

- PERSONAS RESPONSABLES

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infrac-

ción urbanística grave, serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente al proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen estado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico, o cuando éste fuera desfavorable hecha la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

- REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS SANCIONES

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínima.

- PROCEDIMIENTO

Las infracciones urbanísticas se sancionan con arreglo a lo establecido en los arts. 133 y ss. de la Ley de Procedimiento Administrativo.

- PRESCRIPCION

La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro (4) años desde la fecha en que se hubieran cometido o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que puede incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre los terrenos clasificados por el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no estarán sujetos a plazo de prescripción.

Tampoco estarán sometidos a plazo de prescripción las actividades que se realicen en virtud de licencia u orden de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento de desarrollo de las mismas.

- ACCION PUBLICA

Cualquier persona, física o jurídica, podrá exigir ante los Órganos Administrativos y los Tribunales Contencioso- Administrativos la observancia de la le-

gislación urbanística y de las Normas y Ordenanzas.

Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un año después de su terminación.

NORMAS GENERALES DE PROTECCION CRITERIOS GENERALES

En el presente Capítulo se establecen una serie de criterios con el objeto de preservar del proceso de desarrollo urbano o de conservar determinados valores agrícolas, forestales, paisajísticos o culturales que concurren en el territorio.

En las intervenciones que se produzcan dentro del territorio del término municipal serán determinantes el racional desarrollo y potenciación de los recursos naturales, así como la conservación del medio ambiente.

Por tanto, se considerarán no idóneas y quedarán prohibidas las actuaciones no contempladas por el presente planeamiento y que modifiquen o alteren las condiciones naturales del territorio, su destino y naturaleza, salvo que con la solicitud de licencia se acompañe un estudio de impacto ambiental que justifique la actuación.

Su tramitación será la establecida en el T.R. de la Ley del Suelo.

De igual forma que en el apartado anterior, el núcleo urbano existente será especialmente protegido, no permitiéndose cualquier intervención que implique transformación profunda en su estructura o lesione los valores de su trama urbana.

Por tanto, los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos en general que se tramiten para desarrollar estas NN.SS. tendrán en cuenta lo anterior.

Los propietarios de edificación (como elemento que conforma la imagen urbana) deberán mantenerla en unas condiciones dignas de seguridad, salubridad y ornato, tal y como se indica en el T.R. de la Ley del Suelo.

RED DE TRANSPORTES

- Carreteras y Caminos:

Para las edificaciones o instalaciones que se quieran efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras (25/1988, de 29 de julio) (B.O.E. 30/07/88) y su Reglamento. Se respetarán las zonas de dominio público, servidumbres y afección respecto a las carreteras convencionales como prescribe la ley.

Se resumen a continuación el valor de la anchura de estas bandas para los distintos tipos de carreteras estatales, entendiéndose las mismas medidas a partir de la arista de explanación de la calzada.

En los tres primeros conceptos (autopistas, autovías y vías rápidas), la distancia de afección se tomará desde la arista externa de la explanación; en el último (línea límite de edificación), la distancia comienza en la arista exterior de la calzada.

	Autopistas, autovías	Carretera	Carretera
	vías rápidas	Nacional	Comarcal ó Local
Dominio público	8 mts.	3 mts.	3 mts.
Servidumbre	25 mts.	8 mts.	8 mts.
Afección	100 mts.	50 mts.	30 mts.
Línea edificación	50 mts.	8 mts.	8 mts.

Para caminos vecinales no incluidos en suelo urbano, las edificaciones mantendrán las distancias señaladas en el artículo correspondiente a las condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable.

Para el caso de construcciones e instalaciones ya existentes en zona de afección, se permitirán previa autorización correspondiente, las de reposición y mejora, siempre que no supongan incremento de volumen ni de valor, que pudieran tenerse en cuanto a efectos expropiatorios.

En los tramos urbanos y travesías, recordando que "tramos urbanos" son aquellos en que las carreteras convencionales discurren por suelo clasificado de urbano en las presentes NN.SS., y "travesías" la parte de tramo urbano en las que existen edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud, y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes, la línea de fachada ha de quedar plasmada en el plano de alineaciones, así como su distancia.

El Ayuntamiento del Municipio podrá solicitar acogerse a la excepción prevista en el artículo 25.3 de la Ley 25/1988 de 29 de Julio.

Queda prohibida la incorporación de las carreteras al sistema propio de las urbanizaciones, y así pues todas las parcelas con linderos a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso a estas parcelas.

- Vías férreas:

En una zona de 3 mts. a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredés de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino (art. 3 de la Ley 23/11/1987).

En cualquier caso, se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanjas, plantaciones, etc. que se proyecte realizar a menos de 20 mts. a cada lado del ferrocarril.

- Servidumbres aeronáuticas:

Se regirá por lo dispuesto en la Ley de 2 de noviembre de 1.940 y Ley de 17 de julio de 1.945, referentes a aeropuertos, y las siguientes disposiciones posteriores:

-Ley de 21 de julio de 1.960, sobre Navegación Aérea.

-Decreto de 24 de febrero de 1.972, sobre servidumbres Aeronáuticas y modificación del Decreto 9/7/74.

REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

-Ley de 18 de Marzo de 1.966 y Decreto de 20 de octubre de 1.966 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

-Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 de Alta Tensión.

-Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1.973.

La red de Alta Tensión de nueva instalación será obligatoriamente subterránea en suelo urbano, tendiéndose a sustituir las redes aéreas ya existentes por subterráneas.

Se respetará lo dispuesto en la Ley de 17 de Marzo de 1.976 sobre Expropiaciones Forzosas y Servidumbres de Paso, Líneas, Cables y Haces Hertzianas.

Se prohibirá la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, etc.

Se prohíbe la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en las proximidades de líneas eléctricas a la siguiente distancia:

- Edificios y construcciones:

$d = 3.3 + U / 100$ m., con un mínimo de 5 mts.

- Bosque, árboles y masa de arbolado:

$d = 1.5 + U / 100$ m., con un mínimo de 2 mts. donde, U = tensión en KV.

La red de Baja Tensión, de Electrificación y de Alumbrado Público, serán subterráneas e independientes, siempre que se trate de ampliaciones o nuevas urbanizaciones. Asimismo se proyectarán en casco urbano consolidado siempre que las condiciones lo permitan.

Se cuidará la estética de la población en cuanto al cableado ya existente, discurriendo éste subterráneo preferentemente frente a los tendidos aéreos.

En los edificios y elementos de interés se prohíbe de manera expresa el grapeado en fachada.

En el caso de líneas de alta tensión con una tensión superior a 20 KV, se preverá la posibilidad de registrar bien la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo éstas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

AGUAS Y SUS CAUCES

Respecto al uso del agua se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1.985 de 2 de agosto y regulación complementaria.

De igual forma se observará lo dispuesto en el R.D. 849/1.986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos y arroyos, así como en zonas inundables en épocas de crecidas no ordinarias, independientemente de cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Igual tratamiento tendrán las inundaciones producidas en ramblas y vaguadas por la caída muy copiosa de las aguas pluviales.

En cualquier caso se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental para la tramitación de cualquier autorización y concesión de expedientes de obras que afecten al dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

La zona de protección mencionada queda delimitada por una línea a 100 mts. a ambos lados del albeo

del cauce; esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica.

Cualquier actuación en esta zona de policía deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se establece una franja de 20 m. de anchura, medidos desde la línea de máxima crecida y en caso de encontrarse encauzado, desde la pared de encauzamiento del mismo, como zona de servidumbre del cauce en la cual no se podrá realizar ningún tipo de obra o instalación que impida la evacuación de aguas.

De otra parte, se prohíbe con carácter general:

-Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos como líquidos y gaseosos que puedan contaminar las aguas, cauces o acuíferos.

-Acumular residuos sólidos, escombros, ..., cualquiera que sea su naturaleza y puedan constituir un peligro de contaminación del medio público o hidráulico.

-Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, abastecimiento de pozos, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

-Construcción de fosas sépticas para saneamiento en edificaciones de suelo no urbanizable, salvo que se den suficientes garantías mediante estudio hidrogeológico, de no suponer riesgo para la calidad de las aguas.

Por lo que se refiere a Barrancos, Cañadas, Ramblas y Vaguadas afectados por actividad edificatoria, las edificaciones que se ejecuten junto a ellos deberán obligatoriamente ser sometidos previamente a la concesión de la Licencia Municipal, al Dictamen de la Confederación Hidrográfica y de la Comisaría de Aguas, debiéndose reflejar en cualquier caso, su condición de no

inundables para los terrenos en cuestión. Todo ello sin perjuicio de las condiciones particulares que proceda imponer con carácter previo a las licencias que se otorguen por el Ayuntamiento de las zonas próximas a los cauces citados.

- *Protección de aguas para abastecimientos públicos y privados.*

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un peligro sanitario para las aguas destinadas a riegos.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regulan según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

El Ayuntamiento establecerá plazos y condiciones mínimas para que las industrias existentes que no cumplan esta Norma, adecúen sus instalaciones para eliminar los efectos antes mencionados.

ZONAS NO EDIFICABLES

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común, o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de ganado, protección de viales, zonas verdes, y toda la red viaria, existente o que se prevea en estas Normas.

RUIDOS Y VIBRACIONES

La presente Norma, tiene por objeto determinar si el ruido al que está expuesta la población, es causa perturbadora para sus actividades, su reposo o su tranquilidad.

En los comercios, casas, habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia sin la precisa autorización municipal. Lo mismo que se aplicará en el caso de instalaciones de grupos electrógenos de reserva, instalados en los teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

En todo caso, deberán observarse las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo (9 de Marzo de 1.971), y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (RD 2.414/61 del 30 de Noviembre). Instrucciones para aplicación del Reglamento anterior (O.M. 15 de Marzo de 1.963), este Reglamento derogado y sustituido por la Ley 7/94 de Protección Ambiental, y Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/95 de la Junta de Andalucía.

RIESGOS MECANICOS

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá, por las Normas especificadas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc.

Serán de aplicación las Ordenanzas y el Reglamento especificados en el punto anterior.

DEPOSITOS, SILOS Y SÉCADEROS

Se prohíbe todo tipo de edificación que no se ajuste a las condiciones particulares establecidas por el Plan y Normas de rango especial vigente.

Se cuidará especialmente la ubicación, adecuación a su uso y buen funcionamiento de este tipo de instalaciones. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá exigir los informes oportunos y denegar su construcción si no se cumpliesen alguna de las condiciones anteriores. Asimismo se vejará por su adecuación al entorno paisajístico o urbano.

VERTIDO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y MATERIALES DE DESECHO

Todos los habitantes de Las Gabias están obligados, en lo que concierne a la limpieza de la ciudad, a

observar una conducta encaminada a evitar y prevenir la suciedad. Asimismo, en cumplimiento del deber cívico, podrán denunciar a la autoridad municipal las infracciones que en materia de limpieza pública presencien o de las que tengan un conocimiento cierto.

Todas las actividades que puedan ocasionar suciedad en la vía pública, cualquiera que sea el lugar en que se desarrollen y sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en cada caso sean procedentes, exigen de sus titulares la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la suciedad en la vía pública, así como la de limpiar la parte de ella y de sus elementos estructurales que se hubieran visto afectados y la de retirar los materiales residuales resultantes cuando se trata de edificios en construcción. La obligación de limpiar la vía pública en todo el ámbito material establecido, corresponderá al contratista de la obra.

Se prohíbe absolutamente formar cualquier tipo de acumulación de materiales residuales que no sea previamente autorizada.

Los propietarios de solares y terrenos deberán mantenerlos libres de desechos y residuos, y en debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público.

Se faculta, expresamente, al Alcalde-Presidente para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y en lo que sea preciso, para suplir los vacíos normativos que pudieran existir en esta ordenanza, así como para dictar las disposiciones necesarias y convenientes a su mejor aplicación.

FLORA Y FAUNA

Será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Reglamento de 22 de febrero de 1962.
- Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.
- Ley de Caza de 4 de abril de 1.970 (arts. 8,15,23 a 27, 29 a 33, y 40 a 48).
- R.D. 3181/1.980 de 30 de diciembre sobre determinadas especies de fauna silvestre y R.D. 3349/1.983 de 30 de noviembre sobre la utilización de plaguicidas.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.
- Decreto 15/1/1.954 (en desarrollo del art. 13 de la Ley de la Pesca).
- Decreto 13/5/1.953 sobre cauces protegidos o por su interés piscícola.
- Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.
- Reglamento de la Ley anterior D. 1279/1.978, de 2 de mayo.
- Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de octubre de 1967 y de 15 de junio de 1972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de 7 de octubre de 1.983 sobre hierbas, pastos y rastrojeros.

Para la tala individual o múltiple de árboles será preciso la obtención de licencia urbanística y se considerarán especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad de arbolado supere el 40%

de la superficie, prohibiéndose la posterior ocupación por edificación.

Asimismo se prestará especial atención a las especies individuales autóctonas y de gran valor ecológico existentes actualmente en la localidad.

Las instalaciones de cercados permanentes en fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otro tipo estarán sujetas a licencia urbanística.

PROTECCION DE LAS VÍAS PECUARIAS

En el término de Las Gabias serán de aplicación las directrices fijadas por el Ministerio de Agricultura en cuanto a las vías pecuarias que afectan a dicho término.

MEDIO AMBIENTE

Será de aplicación la siguiente legislación:

-Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972.

-Decreto 833/1975 de 6 de febrero que la desarrolla.

-Prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial. Orden de octubre de 1976.

-Decreto 2204/1975 sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.

-Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, modificada por Decreto 3494/1964 de 5 de noviembre, e Instrucción que dicta Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento anterior, aprobada por orden de 15 de Marzo de 1963, ahora derogado y sustituido por la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/96 de la Junta de Andalucía.

-Ley de recogida y tratamiento de los desechos de residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre de 1975.

-Ley 20/1986 de 14 de mayo. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

-Ley 14/1986 de 25 de abril. General de Sanidad, arts. 42.3 a), b), c).

-R.D. 1163/1986 de 13 de junio por el que se modifica la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos (B.O.E. número 149 de 23 de junio).

La implantación de actividades que por sus características puedan generar un posible impacto paisajístico, como canteras, vertederos, depósitos de chatarra, etc. y que además tengan la consideración de actividades molestas, insalubres o peligrosas, estarán prohibidas en suelo urbano y en zonas de protección en suelo no urbanizable.

Aquellas actividades consideradas por normativa nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el art. 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961) no podrán ubicarse en los espacios que perjudiquen directamente a los vecinos.

En todo caso esta ubicación deberá justificarse desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético.

En cualquier caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse a una distancia de 2.000 mts. del límite del núcleo más próximo de población agrupada.

Para las actividades que en su funcionamiento pueden producir humos, polvo o ruidos, será preciso dotarlas de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Las actividades que tengan por objeto almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías, etc), deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas, y cumplir las demás disposiciones higiénicas al respecto.

En lo sucesivo no se autorizarán establecimientos de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del suelo urbano.

Las construcciones habrán de adaptarse, básicamente al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

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

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

-En consecuencia, no se autorizan las construcciones cuyas cubiertas pudieran producir reflejo de sol, tengan brillo metafórico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

-Las naves y demás edificaciones industriales en suelo industrial no consolidado, se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea distorsionante con el paisaje típico y rural del municipio.

-En las travesías de la población se podrán autorizar anuncios que por tamaño, letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollan en los mismos. En cualquier caso no sobresaldrán en ningún caso, más de un metro de fachada, y sus proyecciones verticales sobre la acera no rebasarán la anchura de las mismas.

EXPLOSIONES E INCENDIOS

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamante o explosiva en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Las edificaciones o locales destinados a depósito de películas, la industria e instalaciones petrolíferas, los garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse, en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1.961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre del Ministerio de Industria.

CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona. Se prohíbe levantar o sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramiento por laderas de montañas o acumulación en valles o barrancos. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

BASUREROS Y ESTERCOLEROS

Se situarán en lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos habitados, o a vías de circulación rodada o peatonal. En cualquier caso, la distancia no será inferior a 2 kms. y 500 mts. respectivamente, desde el punto situado al núcleo habitado o vía de circulación.

PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

Legislación aplicable: sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas Subsidiarias será de aplicación lo dispuesto en la legislación general aplicable y en particular las siguientes:

-Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

-Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico-Artístico.

-Decreto 571/1963 de 13 de marzo, que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años, existentes en su demarcación.

-Artículo 73 de la Ley del Suelo.

El Ayuntamiento garantizará el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. Exigirá el exacto cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y a la conservación de las edificaciones, derivadas de la vigente Ley del Suelo y de sus Reglamentos.

El Ayuntamiento notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

En los Monumentos declarados bienes de interés cultural no podrán realizarse obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble sin autorización expresa del Organismo cultural competente. En dichos monumentos no se autorizará la colocación en fachadas o cubiertas, de cualquier clase de rótulo, ni tampoco la colocación de publicidad comercial, ni antenas o conductores aparentes en fachadas.

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

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

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

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

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán en todo caso la autorización de la administración cultural competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el art. 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

En estos sectores no existen yacimientos descubiertos, pero hay razones que permiten suponer la exis-

tencia de restos enterrados y ocultos. Las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa de estos restos con resultado negativo.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Histórico y Cultural no podrá realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del Patrimonio Histórico y Cultural para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

El suelo de zonas de interés arqueológico quedará sujeto a lo establecido en la Ley 13/85 de 25 de junio, del Patrimonio. Su cuantificación, dimensión y localización se detallan en el resto de la documentación.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION AMBITO DE APLICACION

Se establecerán las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización, necesarios para la ejecución de los Planes Parciales o el desarrollo de las Unidades de actuación urbanística.

Definiremos los proyectos de urbanización como aquellos proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las obras de:

- Sistema viario y de Espacios libres.
- Abastecimiento de aguas.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica y alumbrado público.
- Pavimentación.
- Tratamiento de residuos.

PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización se harán con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del Proyecto.

Estos se podrán referir a la totalidad de la zona afectada por el Plan o a sólo uno o varios polígonos, según las necesidades de desarrollo del municipio.

URBANIZACION: CONDICIONES GENERALES

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las Previsiones de las Normas que desarrollan. Cuando la adaptación de detalles suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen de suelo, deberán aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de las Normas o figura a la que ejecuten.

Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del Estudio de Detalles correspondiente.

A estos efectos se considerarán los cambios de alineaciones que no afecten a sistemas generales, la reordenación de volúmenes dentro de una manzana o ámbito más amplio, y el cambio de uso detallado de las edificaciones dentro del mismo uso global.

Los proyectos de urbanización contendrán los documentos siguientes:

- a) Memoria de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización.
- b) Plano de Situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos detallados de las obras y servicios.
- d) Presupuesto de todas las obras de servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- e) Pliego de condiciones económico-facultativas.

Se acomodarán en todo caso a las determinaciones del Decreto sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/92 de 5 de mayo).

SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

El diseño de estos elementos se adaptará a lo dispuesto en el Decreto 72/92 de 5 de mayo, sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Para los viales de nueva apertura que se recojan en los futuros proyectos de urbanización provenientes del planeamiento, las secciones transversales tipo serán las siguientes:

- Calles de 8,00 mts ...calzada 5,50 mts ... aceras 1,25 mts.
- Calles de 9,00 mts ... calzada 6,50 mts ... aceras 1,25 mts.
- Calles de 12,00 mts ... calzada 9,00 mts ... aceras 1,50 mts.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 30 viviendas y tendrán una longitud máxima de 85 mts. disponiendo en su final de una glorieta para el giro de vehículos de al menos 12 mts. de diámetro.

Las características y condiciones de cada uno de los distintos elementos sobre los que se produce la movilidad dentro del municipio se describen a continuación:

- Tipos de vías:

a) Vías de acceso: son las carreteras que conectan los núcleos con la red de carreteras estatales o provinciales o con otros núcleos.

b) Vías urbanas: constituyen el sistema viario interior del Núcleo, pudiendo ser éstas de penetración, distribuidoras y de servicio.

Las vías de penetración son la prolongación, a través del núcleo, de las vías de acceso, conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción.

Las vías distribuidoras, distribuyen el tráfico en el interior de los sectores de distinto carácter (residencial, comercial, deportivo, ...).

Las vías de servicio son las que dan acceso directo a los edificios y terrenos partiendo de las vías distribuidoras.

Aparcamientos

Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,20 mtsx4,50 mts., siendo las de minusválidos de 3,30 mtsx4,50 mts., tal y como señala el Reglamento de Planeamiento.

Zonas Ajardinadas

Se deberán incluir en los proyectos de urbanización las obras necesarias para las zonas ajardinadas del Sistema General de Espacios Libres, siendo el Ayuntamiento, como futuro conservador de estas obras, el que establecerá las condiciones para su recepción provisional y definitiva.

Las zonas inundables y sus aledaños en barrancos, cañadas, ramblas y vaguadas se les deberá dar tratamiento de paseo, bosque o jardín.

Pavimentación

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

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cms. de espesor. Su color será preferentemente el gris, con posible cambio de color previa autorización municipal en zonas que en conjunto por su estética lo aconsejen. La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico de 6 a 8 cms. y con una pendiente lateral del 1,5%.

Cuando las calles sean de hasta 4 mts. se admitirá que la pavimentación sea con firme rígido de hormigón.

Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano deberá preverse en el proyecto de urbanización en caso de ser exigido por el Ayuntamiento, debiendo diseñarse en función de la zona donde se ubique.

Conducciones y redes subterráneas

Las conducciones de las infraestructuras, excepto el alcantarillado se realizará por debajo de las aceras, evitando las zonas bajo rodaduras de calzada.

En el cruce de calles se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La dotación de agua potable será de 350 l/hab/día para población permanente y estacional.

Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal, o parcial, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de dos días y presión mínima en el punto más desfavorable de la red que será de una atmósfera.

Se proyectarán bocas de incendio, suficientes, derivadas de la red general del sector, con una separación máxima entre sí de 200 mts., y se estará a todo lo dispuesto en la NBE-CPI-91.

El tipo de red y las características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicados por

los Servicios Municipales encargados del Abastecimiento, y en su ejecución se tendrán en cuenta las correspondientes Normas Tecnológicas de la Edificación.

Asimismo para equipamientos se preverá una dotación de 50 l/persona/día; para parques y jardines de 50 l/Hectarea, y para bocas de riego lo indicado en la NBE-CPI-91.

Cuando sea previsible mayor consumo por el uso de la edificación, se justificará el cálculo del consumo.

Cálculo de la red

Se realizará en función de los depósitos y dotación necesarias. Se tendrán en cuenta los siguientes datos:

-La presión estática no sobrepasará en ningún caso los 50 mts. de altura de columna de agua.

-La velocidad del agua oscilará entre 0,50 y 1,50 m/seg. para evitar goteras y sedimentaciones.

RED DE SANEAMIENTO

Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

-La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir. El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el establecido para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego y las aguas pluviales. Para los caudales de aguas pluviales se adoptará una intensidad de precipitación según las fórmulas del Instituto Climatológico.

-Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

-La velocidad mínima admisible será de 1 m/seg. a sección llena y de 0,6 m/seg. a sección parcialmente llena, y una velocidad máxima de 2 m/seg.

-La pendiente mínima para los tendidos de tuberías será de 1%.

-Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección dispondrán de pozos de registro.

-La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 mts.

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

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

-Para recoger las aguas de lluvia se dispondrán imbornales con sifón y tapa de registro, cada 25 mts. como mínimo, en esquinas y encuentros.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal (si no a vaguadas, arroyos, etc), deberá preverse la correspondiente estación depuradora. Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

No se permitirá el vertido de agua a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación que contempla estos casos (Circular de la Comisión Central de Saneamiento, B.O.E. del 10 de mayo 1.968).

Con carácter general, se prohíben las fosas sépticas. Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos, etc. habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos, previamente a su conexión a la red general.

RED DE ELECTRICIDAD

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo dispuesto en el R.E.B.T., de 28 de noviembre de 1986 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará subterránea e independiente.

Tendrán una tensión de 380/220 V. y se alimentará de estaciones transformadoras repartidas, según necesidades y alimentadas por la red de Alta Tensión que en suelo urbano transcurrirá subterránea.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones mínimas para uso doméstico:

- En ordenación de nivel económico medio: 0,6 kw/hab.
- En ordenación de nivel económico alto : 0,7 kw/hab.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El Alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux para las vías principales y de 10 lux para las secundarias.

Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

El diseño de los elementos que conforman las farolas será igual a las existentes en su entorno autorizadas por el Ayuntamiento, (modelo Albaicín), o en su defecto a otras de superior estética y calidad, previa autorización municipal, y siempre que concuerden con el ambiente en el que están contenidas.

Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento mediante el empleo de las técnicas adecuadas.

Se reducirá lo más posible los saltos bruscos de intensidad entre calles de distinta categoría.

Las alturas de separación de los puntos de luz estarán en función de las características técnicas de los aparatos, siendo recomendable, en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

RED TELEFÓNICA

Se seguirán las condiciones de la C.T.N.E. previendo las conducciones subterráneas en los casos de ensanches, así como en los casos de cruces de calzadas y espacios libres en zonas consolidadas, teniendo a su supresión en las fachadas.

OTROS SERVICIOS

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental. Para el cálculo de su volumen se tomará

como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg (habitante/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro). Se recomienda su recogida en autocamiones adecuados que puedan verter a estaciones de recogida, definitivas o intermedias, especialmente adecuadas.

Todas las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 km. del núcleo de población más próximo.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal de Las Gabias, teniendo en cuenta que en aquellos sectores que en su día aprueben el Plan Parcial, serán de aplicación en aquellos casos en que no exista contradicción con lo especificado en sus respectivas ordenanzas.

Las presentes Normas Generales de la Edificación se constituyen como Normas Complementarias de las Normas de Ordenación, según establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978 (Título II, artículos 88 y 89).

Los fines de las presentes Normas Generales, son los de completar y aclarar los conceptos técnicos que las respectivas ordenanzas marquen para cada zona en forma concreta, sin perjuicio de lo dispuesto en aquéllas de forma particular.

EDIFICACIÓN: TERMINOLOGÍA

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

1.- Alineaciones.-

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

2.- Alineaciones oficiales.-

Son las definidas en la documentación gráfica de las NNSS de Planeamiento y proyectos que para un posterior desarrollo se redacten.

-Alineaciones exteriores: Son los límites que las Normas Subsidiarias fijan entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

-Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas netas con el espacio abierto interior, con patio de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

-Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en la actualidad.

-Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

-Finca retranqueada: Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

-Fondo máximo de la edificación: Máximo desarrollo en horizontal de la edificación. Se medirá sobre una perpendicular a la alineación existente entre los puntos de intersección de dicha perpendicular con cualquiera de las fachadas de la edificación.

3.- Calle oficial.-

Es aquella que discurre entre alineaciones oficiales. La que no cumpla esta condición será privada.

4.- Retranqueo.-

Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrá fijar en cualquier lindero de la parcela.

5.- Rasante oficial.-

Es el perfil longitudinal que indica la cota vertical en cada punto de la alineación oficial.

6.- Rasante del terreno.-

Es el plano técnico con la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas del edificio, en el caso de que éste por su tipología se separe de las alineaciones oficiales.

Si la rasante altera la cota natural del terreno, se fijará con un proyecto de movimiento de tierras, que necesitará licencia.

7.- Línea de rasante.-

Es la línea vertical que resultaría de unir dos puntos de una parcela, situados en lados opuestos y enfrentados. Sobre ella se medirán las alturas máximas de las edificaciones.

8.- Manzana.-

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

9.- Alturas.-

Se definen a continuación:

-Altura de la edificación: La altura de la edificación viene dada por el número de plantas y la altura en metros, definiéndose por la distancia vertical desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del alero de la cornisa. La medida se realizará en el punto medio de la fachada, considerando para ello tramos de una longitud de 20 mts.

-Altura libre de pisos: es la distancia entre la cara superior del suelo y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

-Altura planta Baja: es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado que la cubre.

-Altura de pisos: es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados consecutivos.

10.- Planta Baja.-

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

11.- Sótanos o semisótanos.-

-Se considerará sótano cuando todos los puntos de la cara inferior del forjado del techo del mismo se sitúen por debajo de la rasante del terreno.

-Se considerará semisótano aquella planta en la que su forjado de techo se sitúe parcialmente por debajo de la rasante del terreno o por encima con una altura máxima de 1,20 m.

12.- Parcela Bruta.-

Es la superficie de terreno en suelo urbano, en la cual no existen trazadas alineaciones oficiales.

13.- Parcela Neta.-

Es la superficie de terreno ubicada entre alineaciones oficiales.

14.- Parcela mínima.-

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúne los requisitos de formas y superficies especificados para cada zona.

15.- Aprovechamientos.-

Se definen con estos parámetros:

-Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción.

-Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y parcela neta.

-Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea externa de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de cuerpos cerrados volados en su totalidad; y el 50% de los cuerpos semi-cerrados volados o no.

-Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. La edificabilidad se establecerá como relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela neta sobre la que se asienta la edificación.

En la medición de la edificabilidad habrá de incluirse la totalidad de la superficie construida, deduciéndose como no computables, las terrazas descubiertas y partes diáfnas de la edificación en fachadas exteriores, siempre que éstas sean libres al acceso público y sin cerramiento. Computarán al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente.

-Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela, expresada en m²/m². Habrá coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta o neta según se defina la misma.

16.- Patios.-

Entre los que se definen:

-Espacios abiertos exteriores: Es la parte no edificable de la parcela. Sólo tendrá uso como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques, jardines, piscinas, etc. sin construcción alguna.

-Patio de luces: Es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo un perímetro delimitado por edificación. Pertenece, por tanto, formalmente al denominado patio cerrado, y tendrá una dimensión mínima de 3 mts de lado.

-Patio abierto: Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene solo parte de su perímetro delimitado por edificación, estando el resto en contacto con la calle.

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

-Patio mancomunado: Son patios de luces o abiertos comunes a más de una parcela. En este caso se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la

Propiedad, con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar Licencia de Obras.

17.- Solar.-

Superficie de suelo apto para la edificación y que se encuentra urbanizado de acuerdo con lo establecido en estas NNSS, teniendo asimismo, señaladas alineaciones y rasantes.

18.- Usos permitidos.-

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

**EDIFICACIÓN: CONDICIONES GENERALES.
SOLARES EDIFICABLES**

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas, el suelo Urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos del articulado del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos de estas NNSS, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

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

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes. Será condición indispensable para su edificación el retranqueo de alineaciones propuestas en el plano de ordenación Física, alineaciones de estas NNSS.

ALTURAS DE EDIFICACIONES

Semisótano.-

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,20 mts., medido a la parte superior del piso correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso a que estén destinados.

Asimismo, se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

Altura de pisos.-

La altura de pisos queda fijada en un mínimo de 2,75 mts. y en un máximo de 3,30 mts. para las plantas altas, y un mínimo de 3,00 mts. y un máximo de 4,50 mts. para las plantas bajas.

En las plantas bajas destinadas a garajes o aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,40 mts.

La planta baja podrá descomponerse dentro de las máximas autorizadas, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo.

Altura libre.-

La altura libre de la planta piso será como mínimo de 2,50 mts. y como máximo el resultante de aplicar el artículo anterior.

Para garajes y aparcamientos será de 2,20 mts. como mínimo.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-

Se podrá edificar fuera de la altura máxima permitida, elementos estructurales (soportes, vigas), cajas de escaleras, ascensores y chimeneas, siempre que no se produzca un efecto perturbador en la armonía de la fachada y no sobrepase los 3,00 mts. en ningún punto por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Entreplantas.-

Se podrán edificar entreplantas, siempre que queden contempladas e integradas en la planta baja de las edificaciones.

En caso de superar la altura de pisos establecida en el art. 4, computará como una planta.

Altura máxima. Medición.-

Las alturas se medirán en general, trazando una paralela a la línea de rasante del terreno a una cota vertical que es la altura máxima. (Ver ordenanzas según zonas).

En terrenos con pendientes, la altura se medirá en el centro de la fachada, si tiene menos de 20,00 mts. de longitud. Si tiene más de 20,00 mts., se dividirá en tramos de 20,00 mts. de longitud como máximo, y se medirá en el centro de éstos, debiendo realizar escalonamientos de altura una planta como máximo.

En ningún punto de la fachada se puede superar la altura máxima permitida para cada zona, en más de 0,50 mts. Se exceptúan los casos de puertas de garaje y similares.

En el caso de solares con fachada a dos calles opuestas situadas a distinta cota, se llevará la altura sobre la calle más alta hasta 2/3 partes del fondo del solar como máximo, teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle inferior tiene que ser de 3,00 mts. como mínimo.

En los solares en esquina a calles con distinta altura de edificación, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor altura hasta una longitud máxima de 15,00 mts. A partir de ese fondo, no rebasará la altura a la que corresponde la calle de menor altura, tratándose los paramentos al descubierto como fachadas.

APROVECHAMIENTO

Superficie ocupada.-

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal arculable de las líneas exteriores de toda la construcción, incluso vuelos.

Edificabilidad.-

Para la medición de la edificabilidad no se incluirán los vuelos abiertos, ni sótanos ni semisótanos cuya cota de la cara superior del forjado que lo cubre esté a menos de 1,50 mts. desde la rasante de la calle o terreno si se computaran al 50% terrazas cubiertas, independientemente de lados cerrados que la circunden.

Cómputo de aprovechamiento.-

El cómputo de la ocupación y de la edificabilidad se referirá a parcela neta.

Distribución del aprovechamiento.-

Cuando en una misma parcela se den zonas con distinta calificación, se podrá edificar calculando la

edificabilidad total del solar y distribuyéndola en el mismo, de modo que cumpla de forma aproximada las ordenanzas particulares propuestas para cada una de las zonas.

En casos que presenten complejidad, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que ordene dichos volúmenes.

ENTRANTES, SALIENTES PATIOS Y VUELOS

Salientes.-

No se permitirá sobresalir de las alineaciones oficiales marcadas en estas NNSS más que con los vuelos que se fijen en las mismas.

Las plazas se considerarán como la calle más ancha que llegue a ella en cuanto a anchura para calcular los vuelos.

Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle.

Los vuelos del alero de la cubierta menores de 40 cms. no se considerarán como tales; los mayores de 50 cms. sí se les aplicará la normativa correspondiente.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 1,00 mts. de las líneas de medianería.

Sobrantes de vial.-

Se denomina así al suelo de propiedad municipal o particular que resulta de las correcciones de alineaciones y, o bien, no tiene tamaño suficiente para constituir una parcela, o bien, por la situación en que queda impide el acceso a parcelas que lo tenían antes de la corrección de alineaciones.

El propietario colindante más próximo podrá solicitar, previo pago, que le sea escriturado el sobrante del vial correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

*Que no interese por su situación, dejarlo anexo al vial y con la categoría de espacio público en cuyo caso tendrá prioridad el Ayuntamiento para su adquisición si fuere de particulares.

*Se considera no computable a efectos de edificabilidad y ocupación de la parcela a la cual se agrega, si ésta tiene el tamaño mínimo exigido en la zona, de lo contrario podrá computar a estos efectos.

*Podrá ocuparse por la edificación siempre que las ordenanzas de separación a linderos así lo permitan.

Servidumbres aparentes.-

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procuraran evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Retranqueos a alineaciones.-

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierdo, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas.

Ensanchamiento de calles.-

El Ayuntamiento, si así lo considera oportuno, podrá obligar al retranqueo de la alineación de cualquier solar con el fin de ampliar el ancho de algunas calles hasta conseguir 6,00 u 8,00 m. Si la calle es de nueva apertura el ancho será de 8,00 m. ó superior, previa autorización municipal.

La medición del ancho se realizará desde el eje de la calle, si no llegase a acuerdos compensatorios en caso necesario para mantener ejes rectilíneos.

Para ello se tendrá que definir una unidad de ejecución, gestionada y ejecutada según estas NN SS, así como de la Ley del Suelo y Reglamentos.

Voladizos.-

No se permitirán los cuerpos de edificación cerrados, volados sobre la alineación de la calle si estos cerramientos no se realizan con materiales ligeros tipo mirador.

Su dimensión estará en función del ancho de la calle, debiendo cumplir:

$$V = 0,1 \times a - 0,30$$

$$V = \text{voladizo}$$

$$a = \text{ancho de la calle}$$

La dimensión máxima será de 0,80 m.

En ningún caso sobrepasarán el ancho de acera, si la hay, disminuido en 20 cms.

La longitud máxima de voladizos será el 70% de la fachada.

La longitud de cada voladizo no será mayor de 3 mts. cada uno.

La altura de los voladizos sobre la rasante de la calle será de 3,30 mts. como mínimo.

Aleros y Cornisas.-

El máximo saliente de estos elementos será el especificado para los voladizos, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados en la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

Retranqueos de luces y vistas.-

No se pueden abrir huecos con luces rectas a fincas colindantes, si no hay como mínimo 3 metros de distancia entre la pared en que se abren y la propiedad vecina, sin perjuicio de la existencia de calles y patios.

Los voladizos abiertos, los balcones la apertura de huecos y las ventanas con vistas indirectas a fincas colindantes laterales deberán situarse al menos a una distancia de 0,60 m. de la propiedad colindante.

Patios cerrados.-

Se entenderán por patios cerrados a aquellos que lo están por todos sus costados. Sólo se permitirán patios de luces de 3x3 mts. de dimensión mínima, como medida de higiene, pudiendo mancomunarse.

Patios abiertos.-

No se permitirán sin embargo patios abiertos a fachada que no tengan la consideración de entrantes, con dominio y uso público e integrado con la vía urbana a que dé fachada.

Patios de manzana.-

En los patios de manzana, que deberán tener cabida para un círculo de 12,00 mts. de diámetro, se permitirán

solamente vuelos abiertos de 0,75 mts. como máximo, y de longitud máxima el 50% de la longitud de la fachada.

TRATAMIENTO DE LOS BAJOS

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas, etc. solo se permitirá salir de la alineación oficial 15 cms. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas concurrentes con las presentes, sea obligatorio que lo hagan, deberán quedar remetidas en la fachada.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) se desarrollarán en los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima de ellos podrán colocarse solamente discretos rótulos.

CERRAMIENTOS Y CERCAS

Vallado de solares.-

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 mts. de altura, ejecutado con material y espesores típicos del lugar, convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo en el caso de que no prevea una construcción inmediata (dos meses).

Cercas en general.-

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1,80 mts. sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los 3,00 mts. con rejería, celosías, etc.

Cercas urbanas.-

Cuando se realice algún retranqueo de los previstos en el art. 17 de este capítulo, se deberá realizar una cerca de altura mínima; la de los edificios colindantes (mínimo 3 mts) con características urbanas con el fin de realizar un mantenimiento de fachada, entendiéndose como tal la armonización con la edificación realizada.

Construcciones provisionales.-

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones en una sola planta, dentro de las alineaciones del solar, destinados a guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiese sido otorgada ésta.

Dado el carácter de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

CONDICIONES ESTETICAS

La composición estética de los edificios se deja a la libre elección del arquitecto proyectista de los mismos.

Por otra parte, y tal como lo prescribe el artículo 138 del T.R. de la Ley del Suelo, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a proyectar en la periferia.

En zonas de residencial unifamiliar queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor.

En general se prohíbe el uso de alicatado en fachada y la construcción de tipo ligero (uralita) para cubrir espacios que tengan vistas desde la calle.

En cuanto a los edificios de equipamientos, se deja total libertad de diseño y composición que será en función del uso.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como caja de escaleras, ascensores, depósitos de agua, etc. deberán integrarse en la composición del edificio.

Las cubiertas será tratadas con teja cerámica curva o similar.

Las pendientes de las cubiertas no sobrepasarán la inclinación de 45° con la horizontal, pudiendo realizarse buhardillas.

Las medianerías descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, deberán estar enfoscadas y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reposición y saneamiento siempre que lo disponga la Corporación Municipal, previo informe técnico.

CONDICIONES HIGIENICAS

Las viviendas deberán tener al menos una habitación (salón) con hueco a fachada de calle o patio de manzana.

Los cerramientos en general cumplirán con el Decreto de Presidencia del Gobierno relativo a Ahorro de Energía, así como con la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Térmicas NBE-CT-79.

Se deberá de realizar la construcción de los elementos necesarios de saneamiento de los espacios libres de edificación.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones de una vivienda serán:

Dormitorio individual, 6 m2., dormitorios dobles, 10 m2., comedor o cuarto de estar, 10 m2., cocina 5 m2., y aseo 2 m2.

Si la cocina y el cuarto de estar forman una sola pieza, 14 m2.

La anchura mínima de los pasillos 0,8 m2., salvo en el acceso a la vivienda que será de 1 m2.

La cocina será independiente de los aseos, no admitiéndose en ningún caso que los dormitorios abran a la cocina, ni la existencia de dormitorios de paso a otras habitaciones.

Todas las viviendas cumplirán, en lo especificado en estas Ordenanzas con lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de la Gobernación.

AMBITOS DE APLICACION

Las presentes Normas serán de aplicación en:

A.- Obras de Reforma

Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, por la cual se hace reforma.

B.- Demoliciones y reformas en edificios singulares

En todo caso, de existir en la población edificios declarados Monumento Histórico-Artístico o de Valor Ambiental, está prohibida su demolición o reforma sin permiso de la Dirección General de Bellas Artes. En caso de reforma o restauración de los mismos se atenderá el carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndolos a su primitivo estado, y utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad de los que sustituyen o reparan.

En todo caso, para la demolición de un edificio que sin ser monumento Histórico-Artístico tenga cierto valor típico o histórico propio, en relación con el conjunto, es conveniente consultar anteriormente con la Dirección General de Bellas Artes.

Si se trata de construcciones próximas a monumentos o conjuntos Histórico-Artísticos o parajes pintorescos, ya declarados como tales, o en los que hay incoado expediente para su declaración, no se podrá conceder Licencia Municipal de demolición o construcción de nuevas edificaciones, o reforma de las existentes, sin previa aprobación por escrito del proyecto por la Dirección General de Bellas Artes.

C.- Edificios de nueva planta

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población o región, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en que está situada, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará de modo que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte el monumento.

D.- Obras de sustitución

Se consideran como obras de sustitución las que equivalgan al 50% o más del valor del inmueble, y siempre que una de las obras a realizar sea la sustitución de la estructura horizontal o vertical, ya sea en una sola solicitud de licencia o en varias que se hayan acumulado sobre el inmueble.

Cuando se proceda por sustitución en el Suelo Urbano consolidado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido. (Excluidos anejos y cobertizos).

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigirán la higiene, ornato y conservación.

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

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

- EDIFICACION CERRADA (EC)

Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación y ventilación.

Tendrá las limitaciones:

-Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de 3 mts.

- EDIFICACION AISLADA (ES)

Es el caso de aquella edificación constituida por edificación cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas respecto de los linderos interiores de la parcela. Sus limitaciones serán:

-La distancia mínima desde la edificación a los linderos de la parcela y alineación de la calle será de 3 mts.

- EDIFICACION INDUSTRIAL (IN)

Edificación de tipo nave usual en instalaciones industriales que se podrá adosar a medianerías y con una altura máxima de 7 mts., que se podrá desarrollar en dos plantas.

ASIMISMO SE DEFINEN LAS TIPOLOGIAS:

- EDIFICACION ADOSADA (EA)

Es el tipo de vivienda unifamiliar adosada a lindero, en continuidad con una o varias edificaciones, estando dotadas de espacios libres privados, anteriores o posteriores.

- MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA (MP)

Es el caso de una manzana cerrada formada por varias parcelas. Deberán cumplirse las siguientes condiciones para edificar en cada parcela:

La distancia entre la alineación interior y el fondo de la parcela no será inferior a 4 m.

El cerramiento de la parcela será inferior a 3 m.

- EDIFICACION EN BLOQUE EXENTO (BQ)

Es aquella edificación de planta rectangular, alineada o no con la vía pública, con las fachadas retranqueadas respecto de los linderos interiores un mínimo de 3 m.

La distancia mínima entre bloques de una misma parcela será la semisuma de sus alturas respectivas.

- EDIFICACION EN DOBLE CRUJIA (DC)

Es aquella que ocupando el frente de la alineación de la calle, tiene su fachada posterior paralela a esta edificación con una profundidad equivalente a dos crujías y 12 m. de máximo.

CONDICIONES DE USO

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el art. 78 de la Ley del Suelo, esta Revi-

sión de las Normas Subsidiarias establecen, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

a) En Suelo Urbano la regulación del uso pormenorizado.

b) En Suelo Urbanizable los usos globales y las intensidades de cada sector, fijando los criterios para su determinación por los planes parciales.

c) En Suelo No Urbanizable los usos admisibles.

- *Usos Dominantes, Permitidos e Incompatibles*

1.-USO DOMINANTE es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria en base a determinados estándares de planeamiento.

2.-USO PERMITIDO es aquél que puede implantarse en un ámbito territorial en coexistencia con el uso dominante; sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La permisividad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia.

3.-USOS INCOMPATIBLES son aquellos prohibidos en estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, por ser incompatibles con los usos establecidos.

- *Usos Públicos y Privados*

4.-USOS PUBLICOS son aquellos desarrollos sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

5.-USOS PRIVADOS son los limitados a un número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la casa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos.

- *Condiciones Generales de las Viviendas*

*VIVIENDA UNIFAMILIAR es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el espacio libre exterior, con tipología aislada o agrupada horizontalmente a otras. No será necesario que se materialice la segregación en parcelas, y contará con acceso directo desde la vía pública, o desde un espacio mancomunado exterior creado por agrupación de viviendas con independencia del concepto de parcela mínima.

*VIVIENDA PLURIFAMILIAR, definida como aquella que en su edificación existe acceso común para varias viviendas, existiendo además otros elementos comunes a todas ellas.

- *Condiciones generales de uso de industria*

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a las características y posibilidades de situa-

ción de industrias y cualquier tipo de actividad que pueda agredir el Medio Ambiente.

A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades, se aplicará la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/95 de la Junta de Andalucía así como las disposiciones municipales actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

A los efectos de la potencia instalada, que se regula para las diferentes categorías, no se computará la destinada a calefacción, acondicionamiento de aire o iluminación eléctrica.

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª Categoría.- Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano por pequeños motores que no transmiten ruidos al exterior, ni producen otras molestias especiales.

Estas actividades compatibles serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

* Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electro-mecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, restaurantes, cafeterías, bares, adornos, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m3 de capacidad, estudios fotográficos y fotomecánicos, lavado y engrase de automóviles turismo y almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (si no se toman las medidas correctoras pertinentes), las sustancias combustibles inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas, los abonos, insecticidas y pesticidas.

La potencia máxima instalada se establece en 10 C.V., con un máximo de 3 C.V. en un sólo motor. El nivel máximo de ruidos producidos no puede superar en 15 dBA al existente en el recinto fabril conversando dos personas, sin alcanzar los 70 dBA.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios.

- 2ª Categoría.- Industrias compatibles con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes. Causan molestias tolerables, según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulaciones de tráfico.

Estas actividades, además de las incluidas en la 1ª categoría, serán las siguientes (o de naturaleza análoga): Talleres de carpintería, de chapa y pintura, marmolistas, construcción, conservas, productos farmacéuticos, chacinerías y panaderías, gasolineras y al-

macenaje, pudiendo almacenarse además de lo estipulado en la 1ª categoría, sustancias combustibles sólidas y 20 m3 para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo las medidas de seguridad oportunas.

La potencia máxima instalada se establece en 30 C.V., con un máximo de 5 C.V. por motor. El nivel máximo de ruidos no puede superar los 90 dBA en la fuente.

- 3ª Categoría.- Industrias que requieren zonificación industrial: Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda.

En esta categoría se permite todo tipo de actividad industrial o de almacenaje, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

El nivel máximo de emisión de ruidos no puede superar los 100 dBA en la fuente.

Estas instalaciones se situarán perceptivamente en zonas clasificadas para uso dominante industrial.

- 4ª Categoría.- Industrias incompatibles con el medio urbano residencial.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia, y/o salubridad, y/o nocividad y/o peligrosidad, deban estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso exclusivo industrial, previa aplicación de las medidas correctoras pertinentes.

Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

En Suelo Urbano y Urbanizable de uso dominante residencial, como regla general, sólo se permitirán las industrias en categorías 1ª y 2ª.

En Suelo de Uso Predominante Industrial, se permitirá la 3ª categoría, ordenándose por manzanas completas.

La 4ª categoría sólo se permitirá en Suelo No Urbanizable, o en Suelo Urbanizable de Uso Exclusivo Industrial. Estas categorías se permitirán siempre que cumplan las condiciones de la Ley 7/94 y Decreto 297/95 de la Junta de Andalucía. En lo aquí no precisado, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/95 de la Junta de Andalucía y Ley 38/72 sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto de normal depuración. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente a red con sifón interpuesto.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero por cuenta del titular de la actividad.

- Uso Equipamiento

Se define como Uso Equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

- Uso de Equipamientos Comunitarios.

- Uso Público.

- USO PUBLICO:

Se divide en las siguientes clases:

RS.- Residenciales.

1.- Hoteles

2.- Moteles

3.- Restaurantes y bares

CU.- Culturales.

1.- Centros para Congresos, Conferencias Internacionales, etc.

2.- Auditoriums

3.- Museos, Salas de Exposición,

Bibliotecas, etc.

RL.- Religiosos.

1.- Templos Parroquiales (10.000 habitantes)

2.- Anexos Parroquiales de tipo cultural, apostólico, social, etc.

3.- Iglesias y Conventos

4.- Oficinas Privadas

SA.- Sanitarios y Asistenciales:

1.- Grandes Hospitales

2.- Dispensarios

3.- Clínicas

4.- Casas de Socorro

ES.- Enseñanza

1.- Centros de Enseñanza Superior

2.- Centros de Enseñanza Media, profesional y laboral

3.- Escuelas de Enseñanza Primaria

4.- Guardería Infantil

CD.- Comerciales

1.- Comercio de uso diario

2.- Comercio especializado

3.- Grandes almacenes

4.- Comercio de lujo

RC.- Recreativos

1.- Plaza de toros

2.- Estadios

3.- Salas de Espectáculos

4.- Campos de Ferias y Verbenas

5.- Hipódromos

DP.- Deportivos

1.- Campos de Golf

2.- Centros polideportivos

3.- Instalaciones deportivas cubiertas

4.- Instalaciones deportivas descubiertas

CT.- Comunicaciones y

Transportes

1.- Estafeta de Correos

2.- Central Telefónica

3.- Central Telefónica

4.- Estación de Ferrocarril

5.- Estación de Autobuses

6.- Estación de Servicio

- Condiciones Generales Ambientales

Las Normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación (Categoría 1ª).

Además de las ya expresadas, ninguna actividad industrial o de otro tipo, podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestia o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación, o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

Los límites tolerables, con independencia de normativa específica en la materia, serán:

-Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.

-El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 25 dBA entre 22 y 8 horas y de 40 en el resto. En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental, sin los valores punta accidentales.

-En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte, o sean contiguos, a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán, en general, como industrias a asentar en polígonos industriales.

-No será admisible la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como dispositivos antivibratorios.

-No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO SUELO URBANO

CONSIDERACIONES GENERALES

Ámbito de aplicación

Además de la Normativa de los Títulos I y II, la contenida en el presente Capítulo será de aplicación en los terrenos calificados como SUELO URBANO por estas Normas y cuya delimitación aparece grafiada en los planos correspondientes.

A efectos de redacción de proyectos u obtención de licencias, cualquier acto de edificación y uso del suelo deberá acompañar plano donde se señale su situación exacta referida a los documentos gráficos de estas NNSS.

Gestión del Suelo Urbano

Los terrenos situados en Suelo Urbano podrán edificarse únicamente cuando posean la condición de Solar edificable de acuerdo con la Norma.

Para la obtención de la correspondiente licencia, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas.

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbano, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de enseñanza, y costear la urbanización conforme establece el artículo 83 de la vigente Ley del Suelo.

Los Planes Parciales con Aprobación Definitiva necesitan el desarrollo, aprobación y cesiones correspondientes del Proyecto de Compensación para conseguir el aprovechamiento urbanístico necesario para edificar.

Alineaciones

En el plano correspondiente figuran las alineaciones de las calles existentes y las de nueva apertura o prolongación de las existentes.

Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización

Cualquier actuación, en el suelo urbano que tenga por objeto completar, adaptar determinaciones establecidas por el planeamiento, necesitará de la tramitación de un Estudio de Detalle y del correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los artículos 14 y 15 de la Ley del Suelo.

Unidades de Ejecución

Las unidades de ejecución tendrán que cumplimentarse en su área, delimitada para cada una de ellas, las condiciones de ordenación, gestión y urbanización de acuerdo con las directrices indicadas para cada una de ellas.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO CONSOLIDADO. CASCO URBANO CENTRAL. CASCO URBANO. AMPLIACION DE CASCO URBANO.

CASCO URBANO CENTRAL

- Definición

Corresponde a la Edificación Cerrada.

- Usos

El uso dominante será residencial unifamiliar o plurifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante residencial. Las instalaciones de cualquier uso, deberán atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

- *Alineaciones*

En exteriores a la vía pública, serán fijas y obligatorias, mediante edificación o cerca, permitiéndose retranqueo de la edificación para crear zonas ajardinadas.

- *Parcela mínima*

La superficie mínima de parcela sobre la que se actúe, se fija en 80 m², salvo que se trate de parcelas ya edificadas o de parcelación existente en el suelo urbano, en cuyo caso se podrá mantener la parcela catastral.

Cuando se actúe sobre parcelas grandes, en ningún caso se admitirá parcelaciones en que algunas de las parcelas resultantes sean menores de 80 m², para su actuación individual.

- *Frente mínimo de parcela*

La dimensión mínima del frente de la parcela a la vía pública se fija en 4 mts. o el existente, por el caso de que no se realice una nueva parcelación.

- *Altura máxima y mínima de la edificación*

La altura máxima será de 3 plantas y 10,00 m. con independencia del ancho de calle.

En edificaciones destinadas a uso público, instituciones y servicios en suelo urbano, la altura máxima será de 12 mts. con un número de plantas de 3 (B+2), independientemente de la zona donde se localicen.

Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianería sobre edificación colindante de menor altura, será obligatorio el tratamiento con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas de dicha medianería, en general, enfoscado y enalado. Dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura totalmente consolidado, la medianería que se dejase vista en la edificación colindante se deberá de tratar con la misma calidad de materiales y acabados que la existente en la edificación.

- *Edificabilidad máxima*

Casco Urbano Central = 2,6 m²/m²

- *Ocupación máxima de la parcela*

- Planta Baja:

* Locales Comerciales 100%

* Vivienda 80%

- Resto Plantas: 80%

- *Altura máxima*

Será la estipulada en las Ordenanzas.

- *Voladizos*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

- *Sótano y Semisótano*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

- *Aparcamientos*

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m² construidos de vivienda.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la pro-

pia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras colindantes.

CASCO URBANO

- *Definición*

Corresponde a la Edificación Cerrada.

- *Usos*

El uso dominante será residencial unifamiliar o plurifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante residencial. Las instalaciones de cualquier uso, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

- *Alineaciones*

En exteriores a la vía pública, serán fijas y obligatorias, mediante edificación o cerca, permitiéndose retranqueo de la edificación para crear zonas ajardinadas.

- *Parcela mínima*

La superficie mínima de parcela sobre la que se actúe, se fija en 80 m², salvo que se trate de parcelas ya edificadas o de parcelación existente en el suelo urbano, en cuyo caso se podrá mantener la parcela catastral.

Cuando se actúe sobre parcelas grandes, en ningún caso se admitirá parcelaciones en que algunas de las parcelas resultantes sean menores de 80 m², para su actuación individual.

- *Frente mínimo de parcela*

La dimensión mínima del frente de la parcela a la vía pública se fija en 4 mts. o el existente, para el caso de que no se realice una nueva parcelación.

- *Altura máxima y mínima de la edificación*

Las alturas máxima y mínima, es decir, obligada, se fijarán según el ancho de la calle a que dé fachada el solar, según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura
Mayor o igual de 8 mts.	3 (B+2)	10,00 mts.
Menor de 8 mts.	2 (B+1)	7,00 mts.

En edificaciones destinadas a uso público instituciones y servicios en suelo urbano, la altura máxima será de 12 mts. con un número de plantas de 3 (B+2), independientemente de la zona donde se localicen.

Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianería sobre edificación colindante de menor altura, será obligatorio el tratamiento con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas de dicha medianería, en general, enfoscado y enalado. Dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura totalmente consolidado, la medianería que se dejase vista en la edificación colindante se deberá de tratar con la misma calidad de materiales y acabados que la existente en la edificación.

- *Edificabilidad máxima*

Resultado de la aplicación del resto de condiciones de ordenación en la zona.

- *Ocupación máxima de la parcela*

- Planta Baja:
- * Locales Comerciales 100%
- * Vivienda 80%
- Resto plantas: 80%

- *Altura máxima*

Será la estipulada en las Ordenanzas.

- *Voladizos*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

- *Sótano y Semisótano*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

- *Aparcamientos*

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m2 construidos de vivienda.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras colindantes.

Cuando la edificación esté situada en calle de menos de 8 m., la edificabilidad a aplicar estará limitada por las condiciones de ocupación en planta y número de plantas, es decir será de aplicación la ordenanza más restrictiva.

AMPLIACION DE CASCO URBANO

- *Definición*

Se corresponde a la Edificación Cerrada.

- *Usos*

Será vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulaciones de ganado.

Se permite cualquier Uso Público excepto el Deportivo.

- *Alineaciones*

Serán las especificadas para las edificaciones en su uso permitido.

- *Parcela mínima*

La superficie mínima de parcela queda señalada en 150 m2.

- *Frente mínimo de parcela*

La dimensión mínima del frente de la parcela a la vía pública será de 6 mts.

- *Altura máxima y mínima de la edificación*

Las alturas máxima y mínima, es decir, obligada, se fijarán según el ancho de la calle a que dé fachada el solar, según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura
Mayor o igual de 8 mts.	3 (B+2)	10,00 mts.
Menor de 8 mts.	2 (B+1)	7,00 mts.

En edificaciones destinadas a uso público instituciones y servicios en suelo urbano, la altura máxima será de 12 mts. con un número de plantas de 3 (B+2), independientemente de la zona donde se localicen.

Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianera sobre edificación colindante de menor altura,

será obligatorio el tratamiento con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas de dicha medianería, en general, enfoscado y encalado. Dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura totalmente consolidado, la medianera que se dejase vista en la edificación colindante se deberá de tratar con la misma calidad de materiales y acabados que la existente en la edificación.

- *Edificabilidad máxima*

Ampliación casco urbano = 1,8 m2/m2

- *Ocupación máxima de la parcela*

- Planta Baja
- * Locales Comerciales 100%
- * Vivienda 80%
- Resto Plantas 80%

- *Altura máxima*

Será la estipulada en las Ordenanzas.

- *Voladizos*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

- *Sótano y Semisótano*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

- *Aparcamientos*

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda, o cada 100 m2 construidos de vivienda.

En el caso de vivienda plurifamiliar, cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en otras colindantes.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL. RESIDENCIAL INTENSIVO.

- *Definición:*

Corresponde con la Edificación Cerrada y Edificación Aislada.

- *Usos:*

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar, adosada y aislada, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante de vivienda unifamiliar.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de instalación industrial.

- *Alineaciones:*

Serán de aplicación las establecidas en la Normativa.

- *Parcela mínima:*

Se establece una parcela mínima de 300 m2.

- *Frente mínimo de parcela:*

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 7 mts. o el existente, en el caso de que exista ya parcelación.

- *Altura máxima y mínima de la edificación:*

La altura se fija en 7 mts. con dos plantas de alzado.

- Ocupación máxima de parcela:

- Planta Baja60%

- Planta Alta30%

- *Altura de pisos*

Será la estipulada en las Ordenanzas.

- *Voladizos:*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

- *Retranqueos:*

Las edificaciones se retranquearán de la alineación de la calle y del fondo de la parcela una distancia no inferior a 3 mts.

- *Aparcamientos:*

Las edificaciones que se proyecten deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda.

- *Sótano y Semisótano:*

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas.

- *Edificabilidad máxima:*

Se establece en 0,60 m²/m².

En cualquier caso las ordenanzas a utilizar en la zona serán las más restrictivas entre ocupación en planta y edificabilidad.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL A

Definición

Corresponde a la Edificación Aislada.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán tener una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos en la parcela.

Usos

El uso dominante será residencial unifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso residencial unifamiliar.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de instalación industrial.

Retranqueos

Las edificaciones se retranquearán de los linderos de parcela y de la alineación de la calle una distancia no inferior a 3 mts.

Alineaciones

Serán de aplicación las establecidas en las Ordenanzas.

Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 500 m².

Se permite la agrupación de cuatro o más parcelas de superficie mínima reuniendo las viviendas con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo, al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

Frente mínimo de parcela

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 10 mts. o el existente, por el caso de que no se realice una nueva parcelación.

Altura máxima y mínima de la edificación

La altura se fija en 7 mts. con dos plantas de alzado.

Ocupación máxima de parcela:

- Planta Baja40%

- Planta Alta20%

Altura de pisos

Será la estipulada en la Normativa.

Voladizos

Se permiten en las condiciones expuestas en la Normativa.

Sótano y Semisótano

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

Edificabilidad máxima:

Se establece en 0,40 m²/m².

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO RESIDENCIAL B

Definición

Corresponde a la edificación aislada, que tiene los paramentos retranqueados de los linderos de la parcela.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos en la parcela.

Usos

El uso dominante será el residencial unifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso residencial unifamiliar.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de instalación industrial.

Retranqueos

Las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle una distancia no inferior a 3,00 m.

Alineaciones

Serán de aplicación las establecidas en las ordenanzas.

Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 1.200 m².

Se permite la agrupación de cuatro o más parcelas de superficie mínima reuniendo las viviendas con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo, al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

Frente mínimo de parcela

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 10,00 m., o el existente, por el caso de que no se realice una nueva parcelación.

Altura máxima y mínima de la edificación

La altura se fija en 7,00 m. con dos plantas de alzado.

Ocupación máxima de la parcela

- Planta Baja 30 %

- Planta Alta 15 %

Altura de los pisos

Será la estipulada en la Normativa.

Voladizos

Se permiten en las condiciones expuestas en la Normativa.

Sótanos y Semisótanos

Se permiten en las condiciones expuestas en las Ordenanzas, no computando a efectos de edificabilidad.

Edificabilidad Máxima

Se establece en 0,30 m2/m2.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán de tener una plaza de aparcamiento por vivienda.

ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO INDUSTRIAL

Definiciones

Corresponde a la edificación industrial adosada o aislada.

Usos

El uso dominante es el uso industrial, en cualquiera de sus categorías. Para su uso las industrias deberán atenerse a las Normas y Prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (31-1-90), al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (30-11-61) ahora ya derogado y sustituido por la Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/95 de la Junta de Andalucía y al Reglamento de Policía de Aguas y Cauces.

Ocupación

- Planta Baja100%
- Planta Alta 40%

Altura máxima de suelo a techo (Base estructura cubierta)

- Altura7 mts.
- Nº plantas2 plantas
- Planta Baja5 mts.

Edificabilidad máxima:

- Edificabilidad1 m2/m2

Alineaciones

Serán las alineaciones oficiales, exteriores a la vía pública, mediante edificación o cerca, permitiéndose retranqueo de la edificación para crear espacio exterior de parcela.

El ancho mínimo de calle será de 12,00 m.

Parcela mínima

- Parcela mínima300 m2

Frente mínimo de parcela

- Frente mínimo de parcela ...10 mts.

Cornisas

La cornisa superior de las edificaciones industriales vendrán definidas por el plano vertical normal a la alineación de la edificación y dos líneas inclinadas a 45º, una ascendente y otra descendente sobresaliendo de la alineación de la edificación y entre planos horizontales situados a 6,00 m. y 10,00 m. de altura sobre la rasante de la calle. la zona comprendida entre la vertical de la alineación y las dos líneas inclinadas podran contener cuantos elementos resistentes y ornamentales se encuentren en la zona de cubierta por el perfil superior de la edificación.

Sótano

- SótanoSi

Aparcamientos

Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

Tipología

- TipologíaAdosada y Aislada

ORDENANZAS PARTICULARES PARA EQUIPAMIENTO

Se dedicará a Uso Público en cualquiera de sus clase a excepción de RS y CD.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida 80%
- Altura máxima permitida 3 Plantas y 12,00 m.
- Edificabilidad máxima 2,4 m2/m2.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA VERDE (ZV)

No podrá dedicarse a otros usos que los especificados de recreo y de esparcimiento de la población, y sus limitaciones serán:

- Ocupación máxima permitida5%
- Altura máxima permitida1 planta
- Edificabilidad máxima0,05 m2/m2

ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA DEPORTIVA

Sera Uso Público en sus clases de RC y DP.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida 10 %
- Altura máxima permitida 1 planta y 12 m.
- Edificabilidad máxima 0,1 m2/m2.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA ESPACIOS LIBRES

Para uso público de recreo y esparcimiento de la población conteniendo la consideración de zona verde y la superficie que se considere necesaria para viales. Sin edificaciones.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida 0 %.
- Altura máxima permitida 0 m.
- Edificabilidad máxima 0 m2/2m.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las áreas de suelo urbano que no están consolidadas por la urbanización, o no están urbanizadas, se organizan en Unidades de Ejecución, que con un criterio de delimitación según el art. 144.1 del T.R. de la Ley del Suelo, se reflejan en los planos de Usos Pormenorizados.

Estas áreas en las Normas quedan o bien delimitadas únicamente, o completas en su ordenación (alineaciones, altura de la edificación, aprovechamientos, ocupación, localización de espacios libres y equipamientos). Si sólo están delimitadas en su perímetro se establecerán redactando un Estudio de Detalle, según se establece en el art. 91 del T.R. y art. 65 del R. de P.

El sistema de gestión previsto para cada Unidad de Ejecución será el de Compensación, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de cambio a Cooperación o Expropiación, si después de notificar a los propietarios la necesidad de presentar Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, y transcurridos seis (6) meses no se han realizado los mismos.

La tramitación a seguir para el desarrollo de estos ámbitos, se acomodará a lo establecido en los artículos 157 al 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las Unidades de Ejecución que se recogen en las Normas que nos ocupan tienen por finalidad conseguir:

-El grado de urbanización necesario para que la parcela tenga la consideración de solar.

-Obligar a los propietarios del suelo a realizar las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, jardines, equipamiento y suelo edificable, ubicados en cada unidad de ejecución.

-Garantizar el justo reparto de beneficios y cargas para los propietarios de los terrenos.

A continuación se señalan las condiciones que se han de tener en cuenta para el desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución, definidas una a una, quedando la edificación supeditada a la aprobación de Estudio de Detalle, si fuera necesario, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

La edificación queda supeditada a la Aprobación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

El Suelo Urbano con Plan Parcial Aprobado Definitivamente, y calificado En Desarrollo, precisa para su actuación sobre él, la redacción, tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización para la consecución por parte del Ayuntamiento de las cesiones obligatorias indicadas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D. 1/1.992., para garantizar el justo reparto de cargas y beneficios a los propietarios de los terrenos, y para la realización de la urbanización.

Asimismo el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de cambio de sistema, de Compensación a Cooperación o Expropiación, si después de notificar a los propietarios la necesidad de presentar Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, transcurren seis (6) meses sin su realización.

La edificación queda supeditada a la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Los Planes Parciales en Desarrollo (con Aprobación Definitiva) son: El Corcho, Pago Arache, San Javier, Pedro Verde y Campo de Golf.

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 1

- SITUACION.- HIJAR

- OBJETIVO.-Completar el viario en la zona, dotándola de la infraestructura necesaria, así como la obtención de dotaciones y cesiones al municipio.

- SUPERFICIE.- 6.287,00 m².

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes106,00 m²

* Servicios de interés público y social 315,00 m²

* Viales 1.078'00 m²

* Parcelas netas 1.065'00 m²

- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m²/m² sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano

* Desarrollo de la UnidadProyecto de urbanización

* Sistema de actuación....Compensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 2

- SITUACION.- HIJAR

- OBJETIVO.-Completar el viario de la zona, dotándola de la infraestructura necesaria, así como la obtención de dotaciones y cesiones al municipio.

- SUPERFICIE.- 17.284'00 m²

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes1.728,00 m²

* Servicios de interés público y social 864,00 m²

* Viales4.500,00 m²

* Parcelas netas1.550,00 m²

- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m²/m² sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizadoAmpliación Casco Urbano

* Desarrollo de la unidadProyecto de urbanización

* Sistema de actuaciónCompensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 3

- SITUACION.- GABIA GRANDE. CAMINO DE LA GLORIA.

- OBJETIVO.- Desarrollo urbano de zona de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 20.900 m² aprox.

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes10%

* Servicios de interés público y social 5%

* VialesNecesarios.

* Parcelas netas10% Neto

- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m²/m² sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano

* Desarrollo de la unidadEstudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuaciónCompensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 4

- SITUACION.- GABIA GRANDE. CAMINO DE LA GLORIA.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de zona de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 24.480 m² aprox.

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes10%

* Servicios de interés público y social 5%

* VialesNecesarios.

* Parcelas netas10% neto.

- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m²/m² sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano

* Desarrollo de la unidadEstudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

- * Sistema de actuaciónCompensación
- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 5

- SITUACION.- GABIA GRANDE. PAGO DEL VIERNES.
- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de zona de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 26.450 m2
- CONDICIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-
- * Zonas verdes10%
- * Servicios de interés público y social 5%
- * VialesNecesarios.
- * Parcelas netas10% neto.
- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m2/m2 sobre parcela neta.
- CONDICIONES DE ORDENACION.-
- * Uso globalResidencial
- * Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano
- * Desarrollo de la unidadEstudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuaciónCompensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 6

- SITUACION.- GABIA GRANDE. PAGO VIERNES. CONFLUENCIA CC-340 CON RIO DILAR.

- OBJETIVO.- Desarrollo urbano de zona de Ampliación de Casco Urbano con dotación de zona verde.

- SUPERFICIE.- 16.850 m2
- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-
- * Espacios Libres 7.000 m2
- * Servicios de interés público y social
- * Viales1.160 m2
- * Parcelas netas
- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m2/m2 sobre parcela neta.
- CONDICIONES DE ORDENACION.-
- * Uso globalResidencial.
- * Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano
- * Desarrollo de la unidadProyecto de Urbanización
- * Sistema de actuación.....Compensación
- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 7

- SITUACION.- GABIA GRANDE.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de zona de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 14.230 m2.
- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-
- * Zonas verdes10%
- * Servicios de interés público y social 5%
- * VialesNecesarios
- * Parcelas netas10% neto.
- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m2/m2 sobre parcela neta.
- CONDICIONES DE ORDENACION.-
- * Uso globalResidencial
- * Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano
- * Desarrollo de la unidad....Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuación....Compensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 8

- SITUACION.- GABIA GRANDE.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de zona de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 21.490 m2
- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-
- * Zonas verdes10%
- * Servicios de interés público y social 5%
- * VialesNecesarios
- * Parcelas netas10% neto.

- EDIFICABILIDAD.-

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano

* Desarrollo de la unidad....Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuación.....Compensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 9

- SITUACION.- GABIA GRANDE. PAGO CHARCON.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de suelo industrial con dotación de servicios y espacio comunitario.

- SUPERFICIE.- 19.200 m2

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

- * Zonas verdes10%
- * Servicios de interés público y social 5%
- * VialesNecesarios
- * Parcelas netas10% neto.
- EDIFICABILIDAD.- 1 m2/m2 sobre parcela neta.
- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalIndustrial

* Uso pormenorizadoIndustrial

* Desarrollo de la unidadProyecto de Urbanización

* Sistema de actuaciónCompensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 10

- SITUACION.- GABIA GRANDE. CRUZ DEL MUERTO.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de suelo industrial con dotación de servicios y espacio comunitario.

- SUPERFICIE.- 21.490 m2

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

- * Zonas verdes10%
- * Servicios de interés público y social 5%
- * VialesNecesarios
- * Parcelas netas10% neto.

- EDIFICABILIDAD.- 1 m2/m2 sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalIndustrial

* Uso pormenorizadoIndustrial

* Desarrollo de la unidad....Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuación.....

- OTRAS CONDICIONES.-Si no se necesitara la apertura de nuevos viales, no haría falta realizar Estudio de Detalle.

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 11

- SITUACION.- GABIA GRANDE. PARAJE CRUZ DEL MUERTO.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de suelo industrial con dotación de servicios y espacio comunitario.

- SUPERFICIE.- 14.870 m2

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes10%

* Servicios de interés público y social 5%

* VialesNecesarios

* Parcelas netas10% neto.

- EDIFICABILIDAD.- 1 m2/m2 sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalIndustrial

* Uso pormenorizadoIndustrial

* Desarrollo de la unidad....Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuación.....Compensación

- OTRAS CONDICIONES.-Si no se necesitara la apertura de nuevos viales, no haría falta realizar Estudio de Detalle.

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 12

- SITUACION.- GABIA GRANDE. CAMINO DE GABIA CHICA.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de zona de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 10.957 m2

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes1.096'00 m2

* Servicios de interés público y social 548'75 m2

* Viales1.880'00 m2

* Parcelas netas 10% neto.

- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m2/m2 sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano

* Desarrollo de la unidad....Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuación.....Compensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE-13

- SITUACION.- GABIA GRANDE. C-340.

- OBJETIVO.-Desarrollo urbano de ampliación de casco urbano con dotación de equipamiento comunitario.

- SUPERFICIE.- 9.880,00 m2.

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes10%

* Servicios de interés público y social 5%

* VialesNecesarios

* Parcelas netas10% neto.

- EDIFICABILIDAD.- 1,8 m2/m2 sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizado.....Ampliación Casco Urbano

* Desarrollo de la unidad...Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

* Sistema de actuación.....Compensación

- OTRAS CONDICIONES.-

- UNIDAD DE EJECUCION.- UE - 14

- SITUACION.- GABIA GRANDE. VISTA ALEGRE.

- OBJETIVO.-Desarrollo residencial con dotación de zonas verdes.

- SUPERFICIE.- 4.762 m2

- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-

* Zonas verdes689 m2

* Servicios de interés público y social

* Viales 1.028 m2

* Parcelas netas 10% neto.

- EDIFICABILIDAD.- 0,40 m2/m2 sobre parcela neta.

- CONDICIONES DE ORDENACION.-

* Uso globalResidencial

* Uso pormenorizadoResidencial A.

* Desarrollo de la unidadProyecto de Urbanización

* Sistema de actuaciónCompensación

- OBSERVACIONES.-

Procediendo esta Unidad de Ejecución del Plan Parcial Vista Alegre, se le adjudica la parte de cesiones que le correspondía en el mismo.

SUELO URBANIZABLE

Constituyen el suelo urbanizable los sectores de terreno que por su ubicación e idoneidad pueden transformarse en futuros desarrollos urbanos. Se encuentran reflejados en los planos de Usos Pormenorizados de estas Normas.

No se podrán parcelar ni urbanizar en tanto no hayan sido transformados en suelo urbano, mediante la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, así como la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Plan Parcial se redactará de acuerdo con el T.R. de la Ley del Suelo, y art. 13 de la L.S. y art. 43 a 64 del R.P.

- *Ámbito de aplicación:*

En suelo Urbanizable, para la definición del ámbito de actuación existen unos sectores perfectamente definidos en su ámbito y características de desarrollo y otras zonas con definición de su ámbito en las que la superficie de actuación mínima para la redacción de un Plan Parcial será de 4 Has. y ha de tener acceso desde un vial principal de sistemas generales, no dejándose restos de superficie inferiores a 4 Has..

- *Tipología de la edificación:*

La edificación será Edificación Aislada con Vivienda Unifamiliar para los Usos Residenciales, y Edificación Industrial para los Usos Industriales.

La vivienda unifamiliar será aislada, permitiéndose vivienda unifamiliar adosada cuando se actúe sobre un conjunto de cuatro parcelas o más de superficie mínima con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo, al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

- *Parcela mínima:*

Será la que se define para cada tipo de uso Residencial o Industrial.

- Residencial Edificación Adosada...Parcela mínima 150 m2.

- Residencial Intensivo.... Parcela mínima 300 m2.

- Residencial Zona 1 Parcela mínima 500 m2
- Residencial Zona 2 Parcela mínima 1.200 m2
- Residencial Zona 3 Parcela mínima 2.500 m2
- Industrial Parcela mínima 300 m2

En Suelo Residencial Zona 1, Zona 2 y Zona 3, una vez cumplidos los requisitos para convertirlo en suelo urbano edificable, se permite la agrupación de cuatro ó más parcelas de superficie mínima, con la finalidad de crear zonas de uso comunitario privativo al aire libre, siendo el número de viviendas independiente de la parcela mínima.

- Alineaciones y alturas de la edificación:

Las alineaciones serán las que fijen los Planes Parciales, con un mínimo de retranqueo de 3,00 mts. de la edificación respecto del lindero de la parcela en suelo residencial:

En suelo industrial, la edificación podrá adosarse a las medianeras.

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas de altura.

- Ocupación:

La ocupación en planta de la edificación será del 80% en suelo Residencial Edificación Adosada, del 60% en suelo Residencial Intensivo, del 20% en suelo Residencial Zonas 1, 2 y 3 y del 80% en suelo industrial de la superficie neta de parcela.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima permitida para la superficie total de suelo urbanizable residencial según su uso pormenorizado:

- Residencial Edificación Adosada 1,00 m2/m2.
- Residencial Intensivo 0,30 m2/2m.
- Residencial Zona 10,25 m2/m2
- Residencial Zona 20,15 m2/2m.
- Residencial Zona 30,10 m2/2m.
- Industrial 0,8 m2/m2.

- Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será Compensación, si bien una vez transcurridos los plazos legales definidos en la Ley del Suelo, se podrá actuar por Cooperación y Expropiación.

- Usos permitidos:

El uso predominante en suelo urbanizable residencial es vivienda unifamiliar.

En suelo urbanizable industrial se podrán desarrollar actividades industriales en cualquiera de sus categorías.

Asimismo se permitirán los usos públicos en su totalidad.

El contenido de los Planes Parciales se referirá a las siguientes determinaciones:

-Delimitación del área de aplicación del Plan, que cumplirá condiciones mínimas exigidas para su desarrollo.

-Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación. Se expresará el uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso.

Si el Plan establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, deberán delimitarse éstos,

así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda, si no se hubiera determinado en la ficha correspondiente.

7

-Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las que se indican en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes Normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar los déficit de los mismos.

La red viaria señalada en la documentación gráfica se considera vinculante en la redacción del Plan Parcial.

-Determinación del trazado y características de la red viaria de la actuación, y su conexión con los sistemas generales de comunicaciones previstos en las Normas, teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas.

-Previsión de plazas de aparcamiento en número no inferior a una plaza por vivienda o por cada 100 m2 construídos. Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria un máximo del 50% del número total de plazas previstas en el Plan.

-Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios y que serán:

-Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contra incendios. Se indicarán las distintas fuentes del suministro de agua potable y riego.

-Red de alcantarillado. El Plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda.

-Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. La red de distribución será subterránea.

-Red de alumbrado público.

-Red de canalizaciones telefónicas.

-Plan de etapas, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del Plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo (L.S.).

En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, ésta no será superior a tres (3) años para la primera etapa, ni a cinco (5) años para la totalidad de la urbanización del ámbito del Plan más dos (2) años para la ejecución de la edificación. Igualmente, en cada etapa, se indicarán las obras de urbanización co-

respondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

-Evaluación económica del plan con el contenido y el alcance previsto en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

-Si el Plan es de iniciativa particular, contendrá además, las determinaciones y compromisos del artículo 105.2 de la Ley del Suelo, y art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

-Las determinaciones indicadas anteriormente, se desarrollarán en los siguientes documentos:

a.-Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

b.-Planos de Información a escala no superior a 1:1000.

c.-Planos de Ordenación a escala no superior a 1:500, conteniendo las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el art. 60 del mismo texto legal y no indicado en apartado anterior.

d.-Ordenanzas Reguladoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el art. 61 del Reglamento de Planeamiento y de acuerdo con el contenido de los Títulos IV y VI de las presentes Normas.

e.-Plan de Etapas con el contenido indicado en el artículo 54 del R.P. y lo indicado en el apartado anterior.

f.-Estudio Económico-Financiero con el contenido previsto en el art. 53 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el art. 63 del mismo texto legal.

g.-Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del art. 105.2 de la Ley del Suelo y art. 46 del R.P., con el grado de desarrollo indicado en el art. 64 del R.P.

-El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso, en el plazo de un año, contado desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de Las Gabias el Avance del Plan Parcial.

En el plazo de tres (3) años, contados desde la misma fecha anterior y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá de presentar el Proyecto del Plan Parcial para su tramitación.

El incumplimiento de alguno de los plazos anteriores será suficiente para que en la Revisión de las Normas se reconsidere a clasificación del suelo.

PLAN PARCIAL PP-1

Situación: En Híjar linda al Sur con la carretera GR- SO-12.

Objetivo:

Completar la trama urbana de la zona, absorbiendo el crecimiento en la misma en razón de la demanda existente, dotándola de la infraestructura necesaria, así como la obtención de dotaciones y cesiones al municipio.

SUPERFICIES

Superficie aproximada: 102.906,32 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones para reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 de 23 de Junio para suelo residencial), considerando como parte de equipamiento las zonas verdes incluidas en planos.

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 1,00 m²/m².

Uso Global: Residencial Edificación Adosada, siéndole de aplicación las ordenanzas de Ampliación de Casco.

Desarrollo del P.P.: La edificación en esta zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial del ámbito total y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES.

PLAN PARCIAL PP-2.

Situación: Cortijo de San Javier.

Objetivo: Completar el viario de la zona, dotándola de la infraestructura necesaria, así como la obtención de dotaciones y cesiones al municipio.

SUPERFICIES

Superficie aproximada: 1.645.000 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78, para suelo residencial).

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,10 m²/m².

Uso Global: Residencial, Zona 3.

Desarrollo del P.P.: La edificación de esta zona queda supeditada a la aprobación de su correspondiente Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES

PLAN PARCIAL PP-3.

Situación: Linda al Norte con la carretera de Armilla a Puente de Vados GR-V-1122, y al Este con el río Dílar.

Objetivo: Organizar la trama interior de la zona, dotándola de la infraestructura necesaria, así como de las dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIES

Superficie aproximada: 129.700 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78, para suelo residencial), considerándose zonas verdes los Espacios Libres indicados en planos.

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,30 m²/m².

Uso Global: Residencial Intensivo, siéndole de aplicación sus ordenanzas.

Desarrollo de P.P.: La edificación de esta zona queda supeditada a la aprobación de su correspondiente Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES

PLAN PARCIAL PP-4.

Situación: Linda al Norte con la carretera de Armilla a Puente de Vados, GR-V-1122, y al Oeste con el río Dilar.

Objetivo: Organizar la trama interior, dotándola de la infraestructura necesaria, así como de las dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIES

Superficie aproximada: 103.200 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones para reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial), considerándose zonas verdes, los Espacios Públicos indicados en planos.

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,25 m²/m².

Uso Global: Residencial Zona 1.

Desarrollo del P.P.: La edificación en esta zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES

Aunque el ámbito del Plan Parcial está atravesado por una carretera de nueva creación, que lo divide en dos zonas, su desarrollo se hará en un único sector.

PLAN PARCIAL PP-5.

Situación: Linda al Este con la carretera CC-340, y al Sur con el río Dilar.

Objetivo: Organizar la trama interior dotándola de infraestructura necesaria, así como de las dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIES

Superficie aproximada: 88.900 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/79, para suelo residencial), considerándose zonas verdes los Espacios Libres indicados en planos.

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,25 m²/m².

Uso Global: Residencial Zona 1.

Desarrollo del P.P.: La edificación de esta zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES

Aunque el ámbito del Plan Parcial está atravesado por una carretera de nueva creación, que lo divide en dos zonas, para su desarrollo se considerará un único sector.

PLAN PARCIAL PP-6

Situación: Linda al Este con la CC-340 y al Norte con Camino de Churrana.

Objetivo:

Organizar la trama interior, completando la zona, dotarla de la infraestructura necesaria y de sus dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIE

Superficie aproximada: 28.800 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78, para suelo residencial), considerándose como parte de equipamiento las zonas verdes incluidas en planos.

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,25 m²/2m.

Uso Global: Residencial zona 1.

Desarrollo del P.P.: La edificación en la zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES

PLAN PARCIAL PP-7.

Situación: Situado en la zona Sur del núcleo urbano de Gabis Grande linda al Este con la Urbanización de Pedro Verde y al Oeste con la CC-340.

Objetivo: Organizar la trama urbana interior de la zona, dotándola de la infraestructura necesaria y de sus dotaciones y cesiones legales.

SUPERFICIES

Superficie Aproximada: 452.600 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial).

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,25 m²/m².

Uso Global: Residencial Zona 1.

Desarrollo del P.P.: La edificación en esta zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

OTRAS CONDICIONES

En este sector, la superficie de actuación mínima para la redacción de un Plan Parcial será de 4 Hectáreas y el área de actuación ha de tener acceso desde un vial principal, no dejándose restos de superficie inferiores a las 4 Has.

PLAN PARCIAL PP-8

Situación: Se halla situado al suroeste del término municipal, en la CC-340, cerca del término municipal de La Malahá.

Objetivo: Organizar una trama urbana residencial de edificación aislada.

SUPERFICIES

Superficie aproximada: 435.000 m².

Reservas para dotaciones: Las previsiones de reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial).

CONDICIONES DE ORDENACION

Edificabilidad Global: 0,15 m²/m².

Uso Global: Residencial Zona 2.

Desarrollo del P. P.: La edificación en esta zona queda supeditada a la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

OTRAS CONDICIONES

En este sector, la superficie mínima de actuación para la redacción de un Plan Parcial será de 4 Has. y el área de actuación ha de tener acceso desde un vial principal, no dejándose restos de superficie inferiores a 4 Has.

SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal no incluidos dentro del suelo urbano, ni en suelo urbanizable, por no ser adecuados para albergar nuevas edificaciones, bien por su valor histórico-artístico-arqueológico, bien por su valor ecológico o productivo, como es el caso de la zona de Vega, o bien por no ser necesarios para nuevos asentamientos urbanos, según las previsiones de crecimiento de los núcleos de población integrados en el término municipal.

No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse por el Órgano Autónomo competente, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

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

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de asentamientos o núcleos urbanos rurales en esta clase de suelo.

Todo lo anterior de acuerdo con el art. 16.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/1.992).

CLASIFICACION

El suelo no urbanizable se subclasifica en no urbanizable de Protección Histórico-Artística, en suelo no urbanizable protegido y en no urbanizable ordinario. Los espacios definidos por estas subclases de suelo se encuentran delimitados en el plano de clasificación del suelo.

- *Suelo no urbanizable de protección Histórico-Artística:*

Queda prohibida toda actividad edificatoria o de cualquier tipo a excepción de aquellas actuaciones que se orienten a la protección arqueológica de los yacimientos correspondientes.

En cualquier caso y previo a toda actuación en la zona se precisará el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

- *Suelo no Urbanizable Protegido:*

Constituye el suelo no Urbanizable Protegido aquel afectado por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, con una afección de Protección Cautelar de la Vega de Granada.

Según la norma 41 del mencionado Plan Especial, la normativa de aplicación es la que atañe a los Paisajes Agrarios Singulares entendiéndose por tales, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

En todos estos espacios se prohíbe:

-Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

-Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

-Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

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

-Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

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

-Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

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

-Todas las actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

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

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

-Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

-Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la norma 38.3.h.

-Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo

dispuesto en la norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

En el ámbito definido como Vega de Granada las normas de aplicación son la norma 41 con las siguientes excepciones:

Queda específicamente prohibido:

- Las instalaciones de primera transformación de productos primarios ligados a una o varias explotaciones.

- Las construcciones y edificaciones industriales de cualquier naturaleza excepto las incompatibles en el medio urbano que justifiquen en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental su localización y la repercusión sobre los recursos naturales y paisajísticos de la Vega.

- La vivienda familiar aislada destinada a guardería o vigilancia.

Se consideran usos compatibles los siguientes:

- Las obras e instalaciones anejas a la explotación agraria, las instalaciones de invernaderos y la infraestructura de servicio a la explotación. En estos casos, previo a la concesión de licencias deberá recabarse informes de la Comisión Provincial de Urbanismo. Este informe será asimismo necesario para las instalaciones no permanentes de restauración.

- La vivienda familiar agraria ligada a la explotación agraria. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúe a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

- La superficie destinada a vivienda supere el 0,5 % del total de la explotación.

No se demuestre inequívocamente el carácter imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación

- *Suelo no urbanizable ordinario:*

Se incluyen en esta clase de suelo todos los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal no incluidos en los apartados anteriores. Son en general aquellos espacios de predominancia agrícola, de secano, arbóreo y herbáceo y zonas montañosas de menor interés ecológico, paisajístico o productivo.

- *Son acciones prohibidas:*

- La construcción de edificios aislados destinados a vivienda colectiva o aquellas unifamiliares que conlleven el riesgo de formación de núcleo de población.

- El vertido de escombros y residuos sólidos fuera de las zonas específicamente destinadas a este fin por el Ayuntamiento.

- La tala indiscriminada de arbolado autóctono.

- *Son acciones permitidas:*

- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura (art.16.3 T.R. L.S.); las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población (art. 16.3 T.R. de la LS).

- La construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (art.16.3 del T.R. de laLS).

- *Otras prescripciones:*

- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto por la legislación agraria (art. 16.1 del T.R. de la L.S.).

NUCLEO DE POBLACION

Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanos comunes de luz, agua, accesos rodados, todos o parte de ellos, y que está constituido por unidades familiares no vinculadas a la producción agraria, y que, en general, represente una actuación que comporte una transformación de hecho del valor inicial de ese suelo rústico en valor urbanístico, como pueden ser:

- La parcelación de ese suelo con la finalidad de su urbanización.

- La construcción de vías asfaltadas.

- La introducción de servicios propiamente urbanos en el interior de esas parcelas.

- La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos, etc.

Las medidas que imposibiliten la formación de un núcleo de población serán las que conduzcan a evitar que se genere cualquiera de las actuaciones anteriormente expuestas. En cualquier caso, todas aquellas edificaciones que están destinadas a la explotación agraria, aquellas viviendas unifamiliares que se implanten en el medio rural, o aquellas edificaciones o instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social, habrán de atenerse a las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo establecido por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico Provincial:

- *Viviendas unifamiliares:*

- La superficie mínima que habrán de tener las parcelas para cada uno de los tipos de suelo, así como la superficie máxima a construir se establece en los siguientes parámetros:

Agrícola secano: 1,00 Ha.

Agrícola regadío: 2,500 m²

La superficie máxima construida será de 150 m².

- Las edificaciones habrán de retranquearse de los linderos un mínimo de 35 metros para el suelo forestal, y de 10 metros en el de secano o regadío.

- La altura máxima permitida en estas edificaciones será de 2 plantas y/o 6 metros.

- El tratamiento de los exteriores de estas construcciones se ajustará en lo posible al estilo de la vivienda rural de la Comarca.

- *Edificaciones vinculadas a la explotación agraria:*

Su magnitud guardará relación con la extensión, características y naturaleza de la explotación, para lo

que el Ayuntamiento o el órgano autonómico competente para su aprobación definitiva podrá recabar información del Organismo competente acerca de la adecuación de la instalación en los términos que en este párrafo se indican.

Habrán de atenerse a las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo establecido por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico Provincial:

-En su asentamiento sobre el terreno no se modificará el perfil natural de éste, ni los accidentes notables de carácter natural.

-No podrán ocupar más del 0,5% de la superficie total de la finca.

-Las edificaciones deberán de separarse de los linderos una distancia mínima de 20 metros.

-Su altura no será superior a 2 plantas ó 7 metros (ampliables en silos, graneros, depósitos).

-Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación serán los tradicionales.

No obstante, al margen del tamaño de las explotaciones agrarias, y sin perjuicio de la Normativa que en esa materia determine el Plan Especial de Protección del Medio Físico, se permitirán aquellas construcciones de superficie construida no superior a 10 m² y una planta ó 3 mts., destinadas a la explotación de las mismas, siempre que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización. Artículo 16.3.1ª del T.R. de la Ley del Suelo 1992.

- *Edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:*

Se entiende como tales aquellas edificaciones que por razón de su uso, deban inexcusablemente enclavarse en el medio rural. Para la autorización de las mismas se deberá de realizar la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que evalúe sus consecuencias así como las medidas correctoras a realizar.

- *Usos permitidos*

Se permitirán usos agrarios y ganaderos relacionados con la explotación de recursos vivos.

También se permitirán industrias que justifiquen su necesidad de emplazamiento en este tipo de suelo por las características especiales de su actividad.

Se permitirán aulas de actividades medioambientales así como instalaciones para infraestructuras necesarias de emplazamiento en este tipo de suelo.

- *Usos no permitidos*

Se prohíbe la instalación en este tipo de suelo de cualquier uso terciario.

- *Procedimiento para su autorización:*

Será el establecido en el apartado 2º del art. 16.3 del T.R. de la Ley del Suelo R.D. 1/1.992 de 26 de Junio:

-Petición ante el Ayuntamiento, con la justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

-Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.

-Información pública durante quince (15) días.

-Resolución definitiva del órgano autonómico.

INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- Cerámica Santa Ana.
- Hormigones Generalife.
- Vivienda Unifamiliar y Caballerizas.
- La Piconera.
- Dos Viviendas Unifamiliares.
- Núcleo de Siete Viviendas Unifamiliares.
- Vivienda Unifamiliar con parcela.
- Naves industriales y Vivienda Unifamiliar.
- Discoteca Piadoli.
- Cortijo Malpasillo.
- Instalaciones y pistas de Karts.
- Vivienda Unifamiliar.
- Cuatro Naves Almacén. 9 de Mayo.
- Cortijo de San Saturnino.
- Cortijo La Jara.
- Cortijo El Anima.
- Bar Chiringuito de Verano.
- Núcleo de dos viviendas y secaderos agrícolas.
- Dos Viviendas. La Casa de la Pradera.
- Núcleo de Naves Almacén.
- Vivienda Unifamiliar aislada.
- Vivienda Unifamiliar.
- Núcleo de viviendas en Machuchón.

EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Las edificaciones y usos existentes en suelo no urbanizable en el momento de la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se considerarán consolidadas, permitiéndose obras de mantenimiento y mejora sino suponen aumento de volumen respecto al máximo permitido, ni impliquen alteraciones no permitidas del uso y carácter de las edificaciones.

CRIPCIÓNES DE CORRECCIÓN CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

1. -Medidas ambientales protectoras y correctoras de aplicación directa relativas a la ordenación propuesta.

Constituyen el conjunto de actuaciones y modificaciones que forman parte del Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, con el propósito de evitar o reducir los efectos negativos que el planeamiento y la ordenación urbanística puedan ocasionar sobre el medio ambiente. También pretende determinar las oportunidades que ofrece el medio físico, humano y urbano, con vistas a un aprovechamiento racional que garantice el éxito del proyecto.

La existencia de un programa sobre el diseño de las acciones a ejecutar en cada proyecto concreto, permitiría delimitar el alcance y los previsibles impactos generados por estas acciones, sí como facilitar la reducción de dichos impactos.

En el planeamiento urbanístico es muy difícil detectar las acciones que potencialmente han de afectar al medio ambiente, debido a la diversidad y amplitud de estas, dependiendo de los distintos usos que se le asigne al suelo, a la extensión temporal de estas y la naturaleza de sus consecuencias. A pesar de ello es posible marcar directrices básicas y establecer medidas de corrección ambiental, encaminadas a la reduc-

ción y prevención de los posibles impactos. Consideramos que las medidas que deben de ir ligadas a la práctica del planeamiento son las siguientes:

Impacto sobre los recursos hídricos subterráneos

Existe en toda el área de la Vega, incluido el municipio de Las Gabias, una sobre explotación del acuífero. El consumo de agua es muy elevado tanto para el consumo humano como para el riego, la proliferación de nuevos pozos es un hecho común, el crecimiento urbano tan intenso acentuará aún más este proceso, por ello es muy importante adaptar medidas de control de los niveles piezométricos del acuífero, para evitar un acusado descenso que ponga en peligro la calidad del agua subterránea.

Para ello será necesario:

- Reducir el consumo de agua.
- Utilizar sistemas de riego más eficaces que reduzcan las escapes y pérdidas de agua.
- Mantener en buen estado la red de abastecimiento de agua permitiendo de este modo el ahorro de agua.
- Desarrollar proyectos mancomunados para la gestión y explotación de los recursos hídricos.
- Establecer una normativa clara que regule la apertura de nuevos pozos y bombas.

El acuífero también se ve afectado por el incremento de los vertidos, sobre todo líquidos, la falta de depuración de las aguas

residuales las convierte en potenciales contaminantes de acequias, cauces y finalmente del acuífero. Se prevé un incremento

considerable de estos agentes contaminantes procedentes, no solo de los residuos urbanos, sino también de los industriales y agrícolas,

como consecuencia del crecimiento de población y de la actividad económica de este medio urbano.

Las medidas correctoras deben de centrarse en el control y reducción de los vertidos, sobre todo los de origen industrial, exigiendo a las instalaciones industriales a adoptar sistemas de depuración, antes de verter sus aguas. Este problema encontrará vías de solución una vez que se desarrolle el Plan Director de Residuos Líquidos de la provincia de Granada, pero mientras tanto es importante evitar en lo posible los vertidos incontrolados.

Otro aspecto muy importante a tener en cuenta es la reducción de fertilizantes nitrogenados empleados en la agricultura ya que estos van a parar a las acequias y de aquí pueden filtrarse por el subsuelo llegando hasta el agua subterránea.

Impactos sobre el paisaje

El continuo proceso de urbanización que está experimentando el municipio de las Gabias, supone un peligro de impacto, debido a la transformación que las edificaciones de carácter residencial y las construcciones ligadas al sistema de infraestructuras, puede provocar sobre el paisaje y en concreto sobre la calidad paisajística de la Vega.

- Utilizar a la hora de edificar estructuras y volúmenes que provoquen el mínimo corte visual.
- Ubicar las obras en lugares que no se encuentren en enfilada de vistas naturales de cierto interés.

- Almacenar los materiales y escombros de obra en sitios poco visibles, evitando la cercanía con las vías de comunicación, trasladando periódicamente dichos residuos a los lugares habilitados como vertederos.

- Vigilar el vertido de residuos sólidos, eliminando los vertidos incontrolados, ya que estos provocan un fuerte impacto visual sobre todo en lugares visibles desde las vías de comunicación.

Impacto sobre el suelo

El suelo es un factor del medio susceptible de ser impactado por elementos como los escombros, basuras, fertilizantes, etc. Estos pueden provocar una contaminación del suelo, perdiendo sus características naturales y agrológicas, incluso pueden llegar a afectar al acuífero debido a su alta permeabilidad y elevado grado de transmisión de los agentes contaminantes. I

Se produce una reducción paulatina de la superficie de cultivo, el aprovechamiento agrícola es sustituido, en gran medida, por el uso residencial. Todo ello supone una transformación de la imagen tradicional, de la Vega, acompañada del descenso de participación de esta actividad. En la economía local y de la pérdida de empleos que es difícil de reintegrar en otros sectores.

- Concienciación y asesoramiento sobre el uso racional de los fertilizantes químicos agrícolas. Así como, ejercer un control sobre los residuos agrícolas y urbanos, ya que el agua de lluvia puede llegar a arrastrar los agentes contaminantes que encuentre su paso, provocando la degradación del suelo y del subsuelo.

- Evitar procesos de urbanización en las tierras de mayor riqueza agrológica, aprovechando para estos fines los terrenos marginales y menos productivos.-

- Desarrollo de la red y sistema de saneamiento, de forma que de cobertura a toda superficie ocupada por la urbanización y edificación, ya que la proliferación del sistema de fosas sépticas y pozos ciegos, en algunas zonas residenciales, supone un grave riesgo de contaminación del sustrato terrestre.

Impacto sobre los recursos hídricos superficiales

- Mantener en buen estado de conservación y limpieza el cauce del río, arroyos y barrancos, debido a su elevado valor ambiental por ejercer una importante labor de drenaje y por la sensibilidad de las capas freáticas de esta zona del cauce del río Dílar.

- Recuperación del trazado originario de las acequias, evitando que situaciones de abandono alteren su recorrido o supongan una pérdida de su valor histórico y cultural.

Impacto sobre otros elementos de interés ambiental

- Recuperación y potenciación de antiguos caminos rurales, sendas, etc. manteniendo sus dimensiones originarias. Con estas actuaciones se facilitaría la interconexión a nivel municipal, la comunicación con los municipios limítrofes y la conservación de los valores culturales y de ordenación espacial que constituyen los rasgos de identidad de la Vega granadina.

2.- Medidas de control y seguimiento. Programa de Vigilancia Ambiental

Con el Programa de Vigilancia Ambiental se pretende comprobar la distribución y el alcance de los impactos previstos y especialmente los no previstos, controlar el cumplimiento y la eficacia de las medidas correctoras y protectoras, así como, definir nuevas actuaciones, para corregir los nuevos impactos.

Existe un inconveniente a la hora de elaborar el Programa, ante la dificultad de que el equipo redactor del estudio de impacto ambiental, pueda llevar a cabo el seguimiento, al ser este un proceso a posteriori. Por otra parte, el cumplimiento de las medidas y controles es competencia de las instituciones locales y judiciales.

Se puede definir una serie de medidas básicas, para las distintas fases del proyecto:

- Control sobre los residuos de obra, con el objeto de que estos no se apilen en sitios muy visibles y comprobar que se depositen en lugares apropiados para ello.
- Control de la emisión de polvo, durante la fase de ejecución de las obras, realizando riegos periódicos, para evitar la concentración de partículas, sobre todo en verano y reducir los efectos nocivos sobre la población, vegetación y cultivos.
- Control y cumplimiento de la Normativa y Ordenanzas Urbanísticas.
- Control y vigilancia del vertido de residuos sólidos y líquidos, para evitar riesgos de contaminación hídrica y agrológica.
- Mantenimiento de la red de alcantarillado y del sistema de saneamiento, siendo prioritario la puesta en funcionamiento de una planta depuradora de aguas residuales.
- Control y regulación de los bombeos de aguas subterráneas de cara a evitar la sobreexplotación del acuífero.
- Control periódico de los niveles piezométricos del acuífero, elaboración de informes hidrogeológicos y análisis químicos, para conocer la situación de éste y la calidad de las aguas.
- Cumplimiento de las ordenanzas relativas a las actividades molestas e insalubres, sobre todo lo referente a emisión de gases, ruidos, residuos, derivadas de las actividades industriales.

3.- Recomendaciones específicas

En este apartado se pretende detallar algunas recomendaciones que contribuyan a elevar la calidad ambiental del municipio:

- Elaboración de un catálogo detallado sobre las zonas arqueológicas.
- Aplicación de la normativa referente a "Protección Histórica Artística".
- Cumplimiento de las normas sobre sismorresistencia en las nuevas edificaciones, al ser esta una zona de alto riesgo sísmico.
- Elaboración de un informe con la descripción de las vías pecuarias, caminos rurales, sendas y acequias, para potenciar su protección y mantenimiento.
- En el caso de que sea preciso instalar un nuevo vertedero, será necesario realizar un estudio completo

en el que se tengan en cuenta una serie de factores, tanto generales. Como específicos, con el fin de minimizar los efectos negativos que dicha ubicación pueda ocasionar. El modelo de procedimiento es el que de forma generalizada se ha utilizado en los Planes Directores de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía. En este modelo existen una serie de factores a considerar:

- Exclusión de las áreas afectadas por figuras de Protección, Parques Naturales, Parajes Naturales, etc. En nuestro caso concreto por la figura de Paisajes Agrarios Singulares (P.E.P.M.F.).
- La distancia al núcleo de población debe ser inferior a 2.000 m. y en casas aisladas habitadas debe situarse a más de 200 m.
- Se recomienda que los niveles de permeabilidad máxima de los terrenos tengan de 10-7 m/s, en un espesor de al menos 10 m.
- La vegetación que se vea afectada debe ser capaz de recuperarse y adquirir la densidad y tamaño semejante a la existente, en el plazo de 10 años, una vez clausurado el vertedero.
- Que los materiales puedan ser arrancados y manipulados sin necesidad de utilizar explosivos. Que se consiga que el envoltorio del vertedero (lecho, paredes y superficie final de clausura) tenga un espesor mínimo de 0,4 m. y una permeabilidad de 10-9 m/s.
- Se recomienda que el depósito de residuos quede envuelto mayoritariamente por el propio terreno, por lo que se utilizarán preferentemente zonas deprimidas, como cabezas de valle. También las pendientes de los taludes creados artificialmente serán, al menos, inferiores en un 10% a las máximas pendientes naturales del área de vertido.
- Se debe tener en cuenta el valor y uso del suelo.
- Hay que despreciar cauces que porten aguas superficiales y subálveas ligadas a aluviones, más de dos meses al año. La distancia del emplazamiento a cursos permanentes de agua no debe ser inferior 500m.
- La distancia mínima a vías de comunicación no debe ser inferior a 250 m.
- El vertedero no debe situarse a una distancia mayor de 5 Km del centro de gravedad del sector, calculando este a partir de la distancia y producción de cada núcleo de población.
- Por último hay que tener en cuenta otros criterios que pueden tener gran trascendencia: flora y fauna, zonas de interés arqueológico y zonas que aún no han sido objeto de ninguna protección específica. No hay que olvidar que la legislación actual determina la obligatoriedad de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental para la ubicación de vertederos.