



Boletín Oficial de la Provincia de Málaga

Número 37 Lunes, 24 de febrero de 2020. Este número consta de suplemento Página 1

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SAYALONGA

Aprobación de las NNSS del Planeamiento del Ayuntamiento 2



Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga (CEDMA)
Avenida de los Guindos, 48, 29004 MÁLAGA
Teléfonos: 952 069 279-283/Fax: 952 603 844
www.bopmalaga.es www.cedma.es

Depósito legal: MA-1-1958

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SAYALONGA

Normas Subsidiarias del Planeamiento de Sayalonga. Publicación íntegra

Conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, mediante la presente se procede a la publicación íntegra del articulado de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Ayuntamiento de Sayalonga aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 1/1994, de 30 de enero de 1995, publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* número 86, de 9 de mayo de 1995, haciendo constar que dicho acuerdo, al que nos remitimos en su integridad, contempla la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones de las NNSS en suelo no urbanizable.

TEXTO ÍNTEGRO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE SAYALONGA

“ÍNDICE GENERAL

1. *INTRODUCCIÓN*

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. CONCEPTO Y ALCANCE DE LAS NNSS
- 1.3. CONDICIONANTES. MARCO DE REFERENCIA
- 1.4. DOCUMENTACIÓN
- 1.5. EQUIPO REDACTOR

2. *MEMORIA INFORMATIVA*

- 2.1. ENCUADRE HISTÓRICO
- 2.2. MEDIO FÍSICO
- 2.3. INFRAESTRUCTURA
- 2.4. POBLACIÓN
- 2.5. ESTRUCTURA ECONÓMICA
- 2.6. EQUIPAMIENTOS
- 2.7. MEDIO URBANO, EVOLUCIÓN Y TIPOLOGÍAS
- 2.8. CONCLUSIONES

3. *MEMORIA JUSTIFICATIVA*

- 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA
- 3.2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN
- 3.3. FINES Y OBJETIVOS
- 3.4. PROGRAMA DE NECESIDADES DEL SUELO
- 3.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO
- 3.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4. *NORMATIVA URBANÍSTICA*

- TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS
- TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
- TÍTULO TERCERO. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS
- TÍTULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS
- TÍTULO QUINTO. NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN
- TÍTULO SEXTO. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN
- TÍTULO SEPTIMO. NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO
- TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

TITULO NOVENO. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

5. PLANOS DE INFORMACIÓN

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Diligencia para hacer constar que la memoria de Proyecto NNSS contiene 263 páginas, y que está aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 2 de diciembre de 1992. Y con las modificaciones en el Pleno 12 de diciembre de 1994.

La Secretaría.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Las presentes normas subsidiarias se redactan para dotar al municipio de Sayalonga de un instrumento de planeamiento que le permita regular el crecimiento y la edificación de su término municipal.

Su realización fue solicitada por el Ayuntamiento de Sayalonga y se enmarcan dentro del convenio suscrito entre la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Málaga.

En la actualidad Sayalonga cuenta con un proyecto de delimitación de suelo urbano que iniciado en el 1984 ha sufrido un largo proceso de tramitación, obteniendo la aprobación definitiva el 29 de abril de 1991.

La necesidad de contar con una figura urbanística es consecuencia de un cambio en las tecnologías constructivas. Normalmente, estos pequeños núcleos de población han crecido de forma racional mientras se han utilizado los procedimientos tradicionales de construcción. Bastaría con que no variase el procedimiento constructivo para que no hiciera falta ninguna figura urbanística o normativa. Pero como quiera que las formas tradicionales de construir a base de muros de carga, pequeños huecos etc, se están sustituyendo por estructuras de hormigón armado que permiten mayores alturas y luces, así como la ausencia de control técnico que pueda regular estas situaciones, hacen justificable y necesaria la intervención urbanística.

Según se preveía, la delimitación de suelo urbano ha supuesto la primera fase o fase previa a las actuales normas subsidiarias, con criterios de delimitación más restrictivos.

En la actualidad se plantea la imperiosa necesidad de tener una figura de Planeamiento acorde con las circunstancias actuales, con la problemática existente, de la que podemos destacar tres puntos de máximo interés:

Primero, la realización de unas necesarias viviendas sociales que den respuesta a las necesidades de vivienda que actualmente existen. Así como la preparación de las zonas que posibiliten el desarrollo y consolidación de los núcleos de población en función de su futuro crecimiento.

Segundo, solucionar la accesibilidad de un casco urbano, que ha ido consolidando y ejecutado su trazado en el transcurso de los años en función de la topografía del terreno sobre el que se asienta, y que resulta inadecuado para las actuales necesidades del tráfico rodado.

Tercero, actuar sobre el caserío que conforman los núcleos de población existentes, case-río que con el transcurso del tiempo ha ido deteriorándose, y que necesita de una revitalización en la actualidad.

Para todo ello será necesaria la realización de una gestión adecuada y de una concienciación comprometida por parte del Ayuntamiento que es el encargado de poner en práctica esta figura de planeamiento y como consecuencia conseguir un control más estricto de la edificación.

1.2. CONCEPTO Y ALCANCE DE LAS NNSS

Las normas subsidiarias como herramienta urbanística tiene una importancia decisiva, ya que a ellas está vinculado el futuro de la población o más ampliamente del término municipal, concretamente de las propuestas que contenga este documento, al tener finalidades tan importantes como clasificar el suelo según el régimen jurídico, ordenar el suelo urbano y fijar las condiciones para el crecimiento de los núcleos de población existentes en el término municipal.

En el caso concreto de Sayalonga, y una vez estudiado su problemática su situación actual y sus expectativas de crecimiento, se ha optado por la realización de unas NNSS Tipo A.

En líneas generales este tipo de normas subsidiarias (N. S. a) tienen como misión:

- Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable. Señalando el perímetro del suelo urbano y dejando el resto del término municipal como suelo no urbanizable.
- Establecer las ordenanzas suficientes para ordenar el suelo urbano.
- Plantear las normas de protección para el suelo no urbanizable.

En cuanto al alcance de las NNSS habrá que entenderlo en función de los siguientes puntos:

- Estudio de la situación actual existente, y como consecuencia plantear su conservación o su transformación.
- En cuanto a los núcleos urbanos regulación del uso de terrenos y edificaciones.
- Elaboración de un programa de ejecución para las partes de la estructura general que corresponden a esta zona.
- Estudio del crecimiento de los núcleos urbanos reservando terreno para su ensanche y dando criterios de ordenación y programas de ejecución para los mismos.
- Determinación de las reservas de suelo para escuelas, centros sociales, jardines, zonas verdes y áreas de juegos.
- Estudio de las actividades en los distintos sectores de trabajo y reserva o protección según sea necesario del suelo que se prevea necesario en función del modelo de desarrollo que se considera en. (agricultura, industria, servicios, etc.).
- Marcará las vías de comunicación y demás infraestructuras así como sus zonas de protección.
- En lo referente a suelo no urbanizable se especificaran todas las medidas de protección, ya sean de carácter general o particular para aquellos terrenos que por su interés, ya sea paisajístico, arqueológico o de cualquier otro tipo así lo requieran.

1.3. CONDICIONANTES. MARCO DE REFERENCIA

Condicionantes y marco de referencia fundamental es el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado el 26 de junio de 1992, en función de la disposición final segunda de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

En cuanto a la realidad existente, en la actualidad, y aunque se controlan las edificaciones que se ejecutan en el municipio, aún no se obliga por parte municipal al seguimiento de la documentación preceptiva, como proyectos en obras de nueva planta (obras mayores), permiso o autorización expresa de los departamentos u organismo públicos con competencia sobre los temas, etc.

El casco urbano de Sayalonga ha evolucionado paulatinamente y hasta un cierto punto de forma racionalmente aceptable, predominando el asentamiento autóctono del propio núcleo y sus diseminados, la tendencia a ocupar una segunda residencia aunque aparece esporádicamente, no puede considerarse como un problema que obligue a tornarlo en consideración.

Un problema importante emana de la ubicación del núcleo principal, Sayalonga condicionada geográficamente por la orografía sobre la que se asienta. Sayalonga se extiende de forma longitudinal sobre la cresta de una montaña y se deja sentir por sus laderas Norte y Sur. A todo lo largo de su ladera sur aparecen una serie de corrales que desde el acceso rodado al municipio ofrecen una imagen poco adecuada, la primera vista es una trasera y no la fachada del pueblo.

Esta serie de patios y corrales originan algunos problemas, por albergar ganado cabrío, que actualmente el Ayuntamiento pretende resolver, con el apoyo de estas normas subsidiarias y de todas las medidas que estén en su poder.

En cuanto a la situación de las comunicaciones habrá que diferenciar dos niveles, las que corresponden al término municipal y las internas dentro del núcleo de población. En primer término, las comunicaciones viarias en el término municipal son aceptables, estando bien

comunicado con su entorno inmediato. Ahora bien, en lo referente al núcleo de población, cabe destacar la deficiencia de su trazado o más concretamente su inadecuación a las exigencias que el tráfico rodado plantea en la actualidad. Para intentar solucionar este problema de tráfico rodado en el casco urbano de Sayalonga, el Ayuntamiento solicitó la redacción de un proyecto, que plantea una circunvalación que arrancando desde el acceso a Sayalonga por la carretera que viene de Algarrobo MA-104 bordear el casco en su fachada Sur dando la vuelta en su extrema Oeste y marcando la fachada Norte antes de volver a conectar de nuevo con la MA-104.

Condicionantes del Medio Ambiente. Dentro de su entorno físico son de especial interés el enclave de la Rábida y de la Cruz de Miranda, así como la zona de cultivos de regadíos que se extiende a ambos márgenes del río Turbillas y que circunda el promontorio sobre el que se alza Sayalonga.

Condicionantes arqueológicos. En lo referente a los hallazgos arqueológicos solo se tenían indicios hasta el momento, recientemente de forma casual, se ha descubierto el asentamiento primitivo de "Batahiz" o "Batajiz" encontrándose actualmente en estudio. Existe certeza de otro asentamiento primitivo de mayor importancia en las "Arraijanas".

Condicionantes económicos. La base de la economía reside en la agricultura, siendo almendros, olivos y vid los cultivos más representativos.

El nivel industrial está, representado por la Cooperativa existente.

Es destacable de otra parte la aparición de granjas cunícolas, que aunque algunas de ellas plantean problemas por su ubicación, generan riqueza y puestos de trabajo.

La industria como tal no tiene representación de ningún tipo.

1.4. DOCUMENTACIÓN

Estas normas subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

1. Introducción.
2. Memoria informativa.
3. Memoria justificativa.
4. Normas urbanísticas.
5. Planos de información.
6. Planos de ordenación.

1.5. EQUIPO REDACTOR

Este documento ha sido redactado a instancias del Servicio de Arquitectura, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la excelentísima Diputación Provincial de Málaga, habiendo intervenido directamente los siguientes miembros:

Director: Luis Machuca Santa-Cruz. Arquitecto

Coordinador: Ascensión Granger Amador. Arquitecto

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. ENCUADRE HISTORICO

2.2. MEDIO FISICO

2.2.1. ENCUADRE GEOGRAFICO DEL TM.

2.2.1.1. SITUACION, EXTENSION Y LIMITES DEL T. M., ACCESIBILIDAD

2.2.1.2. SIT. EXT. Y LIMITES DE LOS NUCLEOS URBANOS

2.2.1.3. NATURALEZA DE LA ZONA

2.2.1.4. AGRICULTURA Y VEGETACION

2.2.1.5. PAISAJE

2.2.2. SINTESIS GEOLOGICA.

2.3. INFRAESTRUCTURA

2.3.1. RED VIARIA.

2.3.2. TRANSPORTES Y TRAFICO.

- 2.3.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- 2.3.4. SANEAMIENTO.
- 2.3.5. ENERGIA ELECTRICA
- 2.4. POBLACION
- 2.5. ESTRUCTURA ECONOMICA
- 2.6. EQUIPAMIENTOS
- 2.7. MEDIO URBANO, EVOLUCION Y TIPOLOGIAS
 - 2.7.1. VIVIENDA
 - 2.7.2. HACIENDA LOCAL
- 2.8. CONCLUSIONES

2.1. ENCUADRE HISTORICO

Todo parece indicar que la historia de Sayalonga está ligada a la de una fortaleza, aunque su origen es confuso. Su nombre, de raíz latina, así como el de Corumbela, núcleo anejo del anterior y en cuyo término municipal se sitúa, hace pensar en algún enclave romano y quizá posteriormente visigodo, aunque no han sido encontrados datos que así lo confirmen.

Hacia el este de la villa se encuentra el cerro de la Rabita de Sayalonga (672 m) y cerca de ella el asentamiento de Ratarxix, hoy despoblado. La rábita o rábida era un santuario o convento de monjes guerreros que debieron realizar los árabes a partir del siglo XI y desde el que vigilarían la comarca.

Si bien no existen antecedentes claros de Sayalonga tal como la conocemos en la actualidad, si los hay de Ratarxix. Al crearse la diócesis de Málaga en 1505, se cita la parroquia de Ratahis y su anexo Sayalonga. En Ratarxix nació en el siglo XVI el poeta Alíbn Ahmed ibn Muhammad Al-Hasni o El Hasani, que compuso una historia de La Meca, y en sus poemas inmortalizó a los gobernantes de Málaga.

Tras la toma de Vélez-Málaga, Sayalonga también se rinde al ejército castellano siguiendo el ejemplo de los demás núcleos de población y es entregada en señorío, junto a Archez y Canillas, al alcaide de los Donceles, que después sería marqués de Comares.

Posteriormente, sayalonga ve mermados sus derechos y se une a la rebelión de los moriscos con las consecuencias ya conocidas de la expulsión de los mismos. En 1569 parece ser una fecha decisiva para sus vecinos que se integran al contingente que protagonizó la batalla de Frigiliana, en la que fueron vencidos. Es significativo el nombre de Loma de Matamoros que existe camino de la Rábida.

En 1571 se promulga la real cedula dada por Felipe II por la que se confiscan todos los bienes moriscos del reino granadino, al que pertenecía la comarca, para un posterior reparto entre cristianos viejos llegados a la zona desde diversos puntos de España. Estos colonos encargados de la repoblación son los antepasados de los actuales vecinos, que asimilaron prestamente el arte de abancarlar y cultivar los ricos productos que dan las tierras ganadas a los acusados desniveles.

2.2. MEDIO FÍSICO

2.2.1. *Encuadre geografico del término municipal*

2.2.1.1. SITUACIÓN, EXTENSIÓN Y LÍMITES DEL MUNICIPIO, ACCESIBILIDAD

El municipio de Sayalonga está situado al Nordeste de la provincia, en la zona más al interior de la comarca de la Axarquía.

Le corresponden las siguientes coordenadas:

- Latitud norte: 36° 48'
- Longitud oeste: 4° 1'
- Altitud media: 359 m, para todo el término municipal, registrándose el punto más elevado en el cerro de la Rábida con 672 m.

Tiene una extensión de 18,18 km².

Sus límites con los municipios que la rodean son los siguientes:

- Norte: Municipio de Frigiliana y municipio de Árchez.
- Oeste: Municipio de Árchez, municipio de Cómpeta y municipio de Torrox
- Sur: Municipio de Vélez-Málaga.
- Este: Municipio de Algarrobo y municipio de Arenas.

Accesibilidad de sus núcleos de población:

El municipio de Sayalonga más concretamente su núcleo urbano se encuentra bien comunicado con los pueblos vecinos, con Vélez-Málaga cabecera de la comarca y con Málaga capital de la provincia, también dispone de numerosos carriles que facilitan la conexión entre las distintas zonas del término municipal.

Por medio de la carretera local MA-104 se comunica con Cómpeta y con Algarrobo de los que dista 8 km y 6 km, respectivamente.

El municipio de Sayalonga se encuentra al Norte de la carretera nacional N-340 a su paso por Algarrobo-Costa, a 9 km de distancia. Por medio de la Carretera Nacional N-340 se comunica al Oeste con Málaga Capital a 45 km y al Este con la Provincia de Granada a 30 km.

El término municipal no cuenta con ninguna Estación de Ferrocarril por ser un enclave de relieve montañoso.

2.2.1.2. SITUACIÓN, EXTENSIÓN Y LÍMITES DE LOS NÚCLEOS URBANOS

El núcleo urbano principal se encuentra en el eje Norte-Sur del Término aunque un poco desplazado hacia el Oeste.

El casco urbano tiene una superficie aproximada de 2,8 hectáreas, con una distancia de Norte a Sur de 60 metros y de Este a Oeste de 470 metros.

Solo existe otro núcleo urbano dentro del término municipal de Sayalonga denominado barriada de Corumbela, situado al Norte del enclave del núcleo de Sayalonga y al Sur de las laderas de Sierra Tejeda.

Ocupa una superficie aproximada de 1,2 hectáreas con una distancia máxima de Norte a Sur de 50 metros y de este a Oeste de 240 metros. Por el Norte lo limita la Cuesta de la Loma y por el Sur con la carretera local que la comunica con Sayalonga a 11 km.

2.2.1.3. NATURALEZA DE LA ZONA

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL RELIEVE

El término de Sayalonga posee un relieve bastante accidentado. El pico más alto es la Rábita con 672 m de altitud.

La zona más baja se encuentra en el río Turbinas situado en el punto más bajo de la ladera izquierda de Sayalonga y una vez bordeado este sigue en dirección Sur para Algarrobo.

Puede considerarse como un término municipal de altitud media por encontrarse en su totalidad, excepción hecha de puntos concretos ya mencionados, entre los 350 y 400 metros de altitud sobre el nivel del mar.

LA HIDROGRAFÍA

En cuanto a las aguas superficiales, es el río Turbilla el que atraviesa el término municipal, entrando por su extremo más al norte y al oeste y saliendo por el este, una vez recorrida aproximadamente la mitad norte del término.

En lo referente a acuíferos o aguas profundas, dada la impermeabilidad de casi la totalidad de los terrenos que conforman el término, podemos deducir que son inexistentes. Las aguas subterráneas se reducen a las provenientes de la capa freática poco profunda, sin que haya indicios de acuíferos importantes.

EL CLIMA Y VIENTOS DOMINANTES

El clima de este término municipal al igual que el del resto de la comarca de la Axarquía es templado y cálido, aunque algo menos benigno que las zonas más costeras de la comarca.

Las precipitaciones de lluvia son escasas y de poca entidad, se producen durante el otoño e invierno.

Los vientos son moderados y según su lugar de origen son más o menos cálidos, o más o menos húmedos. Se diferencian en Levante y Poniente. Dentro de los de Levante pueden distinguirse dos principales, Levante de componente Este llamado “granadino” es seco y frío durante el invierno. Levante de componente Sureste, procedente del Mediterráneo, es más húmedo aunque normalmente no origina lluvias, aunque se deja sentir durante todo el año su incidencia máxima se produce en verano.

Los de Poniente son masas de aire húmedo procedentes del Atlántico, son los que originan las precipitaciones más importantes durante el otoño e invierno.

2.2.1.4. AGRICULTURA Y VEGETACIÓN

La agricultura es, o ha sido la base de la economía y constituía la principal fuente de riqueza con la que contaba la población. Casi la totalidad del término es de secano, exceptuando la zona de las márgenes del río Turbilla.

En las zonas de secano se producen los cultivos típicos mediterráneos, almendro, vid y olivo principalmente, aunque en la actualidad y debido a lo accidentado del terreno y su baja productividad, buena parte de la superficie de estos terrenos se están abandonando.

Los cultivos de regadío consolidados, 60 ha aproximadamente, con aguas del río Turbilla, cuentan con una mayor productividad, y se dedican principalmente a la producción de níspero, aguacate y chirimoyo. En la actualidad se están transformando algunas parcelas de secano a regadío, con aguas procedentes del acuífero de Sierra Almirajara.

2.2.1.5. PAISAJE

Una vez realizada la descripción del relieve y de los cultivos del entorno, podemos pasar a realizar una clasificación de los diferentes tipos de paisaje detectados, (unidades de paisaje) así como de la localización de los mismos.

- a) Cerro de la Rábita.
- b) Río Turbillas y Zona de Regadío.
- c) Resto del Término, Zona de Secano.
- d) Paisaje Urbano.

a) Cerro de la Rábita: Con 672 m de altura, el Cerro de la Rábita es el punto visual más dominante, su volumen y su cubierta forestal formada por pinos, robles y demás especies propias de monte le hacen ser un punto emblemático para el término.

Su incidencia visual es muy elevada al emitir un paisaje de calidad visto desde cualquier punto de los alrededores.

b) Río Turbillas y zona de regadío: El paisaje de regadío se sitúa a ambas laderas del río Turbillas a su paso por el término municipal de Sayalonga. Sus superficies inclinadas están abancaladas para hacer posible el cultivo.

Posee cierto valor como emisor ya que su incidencia visual es alta siendo su potencial de visualización bajo debido a las lomas que le rodean, no permitiéndole ser gran receptor de vistas.

Las laderas están trabajadas en pequeños bancales, fruto de la dificultad que presenta el terreno, sus cultivos de arboleda tropical de hoja perenne, nísperos, aguacates, limoneros, naranjos y chirimoyos, mantienen su verdor durante todo el año.

c) Resto del término, zona de secano: Se corresponde con un terreno quebrado que apenas tiene ninguna llanura. Sus pendientes aunque siempre pronunciadas no alcanzan en ningún punto la potencia de la Rábita.

Su incidencia visual es media debido a la poca variación de paisaje y su potencial de visualización alto debido precisamente a su elevación en altura.

El paisaje de secano ofrece casi todo el año un tono amarillento fruto de la escasez de lluvias, excepción hecha de la última parte de verano y primera de la primavera.

d) El paisaje urbano: Este se caracteriza por ser el fruto de la adaptación de las edificaciones a la topografía existente.

Su incidencia visual es alta debido al contraste que presenta con el resto del paisaje y su potencial de visualización igualmente alto debido precisamente a su elevada localización.

La trama urbana se adapta a las curvas de nivel del terreno, de la que emana una red de calles que se complementan con otra serie de calles y callejones perpendiculares a las curvas de nivel.

Las edificaciones son consecuencia de estas diferencias de alturas y pendientes, llegando a la casuística de aparecer una planta por una calle y varias plantas por la otra calle inferior.

Debido a su origen morisco, las calles son estrechas y los huecos de ventanas de reducido tamaño para defenderse de las inclemencias del clima.

2.2.2. Síntesis geológica

Se ha realizado reconocimiento geológico de los alrededores del casco de Sayalonga, así como de la totalidad del término municipal, con el objeto de identificar las características y problemática de los diferentes materiales.

La totalidad del término municipal de Sayalonga se encuentra enmarcado dentro de la Unidad Sayalonga que pertenece como Unidad Estructural al Manto de los Guajares, Unidad Tectónica Alpujárrides del Esquema Regional.

Excepción hecha de una pequeña parte situada en el extremo noroeste que pertenece al Triásico, la totalidad del término se incluye dentro del Paleozoico.

FORMACIÓN DE LOS MANTOS ALPUJÁRRIDES

En esquema una unidad alpujárride se compone de un paquete carbonatado situado sobre una sucesión détritica, predominantemente pelítica. Por efectos del metamorfismo, la sucesión inferior está compuesta por términos filitosos, esquistosos y cuarcíticos, cuya falta de variedad ocasiona dificultades cuando se intenta subdividirla o correlacionarla.

SECUENCIA DE LA UNIDAD DE SAYALONGA

En ella existen materiales de la Fm. Carbonatada, la Fm. Otívar y la Fm. Benthomiz.

La Fm. Carbonatada, a la que pertenecen los mármoles de Salares, es extremadamente reducida; a la Fm. Olivar pertenecen los esquistos de Lagos. La Fm. Benthomiz está constituida por micaesquistos oscuros y esquistos muy cuarzosos, englobables bajo el nombre genérico de cuarzo-esquistos, con estaurilita, cianita y sillimanita, y gneisses con feldespatos potásico, y comprende los esquistos de Calaceite, esquistos de Guanos y Gneiss de Torrox, respectivamente.

Los contactos entre las tres formaciones suelen aparecer mecanizados, por lo cual sus límites son imprecisos. Pertenecen al Paleozoico alto, en cualquier caso la edad paleozoica parece muy verosímil y su posición sobre los esquistos de Guanos es indiscutible.

ESQUISTOS DE CALACEITE

Están formados por varios centenares de metros, aunque la potencia puede reducirse desde 500-600 m a menos de 100 de micaesquistos negros grafitosos, entre los cuales destacan importantes concentraciones cuarcíticas también oscuras, con tonos rojos y ocres característicos de alteración.

En detalle, siempre la sucesión muestra la alternancia reiterada de horizontes pelíticos y areniscosos, correspondiendo probablemente estos últimos a grauwackas y litarenitas originales bastante cuarzosas; los lechos pelíticos se han transformado en micaesquistos y los de areniscas en cuarzomicaesquistos y micacuarcitas. Sin embargo, la distribución o el desarrollo de las alternancias no es regular y así, por ejemplo, la base de los esquistos de Calaceite, en las proximidades de Sayalonga, deja ver un paquete desarrollado en el que predominan los bancos gruesos menos micáceos.

El grado de cristalinidad es ya apreciable, aunque muchos de los componentes minerales no se observen a simple vista.

Los principales minerales presentes más abundantes son cuarza, moscovita y biotita, andalucita, plagioclasa xenoblástica, laestauroлита y el granate, así como minerales importantes como menas, turmalina clorita y otros.

Los esquistos de Calaceite se sitúan en la zona de estauroлита y dan paso a los esquistos en los que aparece la sillimanita (fibrolita). En la un. de Sayalonga no se ha reconocido por encima de la isograda de la sillimanita una zona de estauroлита-cianita, como es habitual en otras unidades de los Alpujárrides más metamorfozados. Entre los esquistos de Calaceite existen frecuentes venas de cuarzo en posición variable respecto a la esquistosidad, en muchas de esas venas, además de mica blanca y plagioclasa ha cristalizado andalucita, en cristales rosados de buen tamaño. En un caso se ha encontrado una vena de plegada en la fase de deformación de la esquistosidad más visible, que contenía pequeños cristales de cianita, es el único caso de registro de ese mineral en el tramo y precisamente la vena está encajada lejos de la base.

ESQUISTOS DE GUANOS

Se trata de una potente sucesión de micaesquistos negros y cuarzosmicaesquistos o mica-cuarzitas oscuros y muy semejantes a los de Calaceite, si bien su grado de cristalinidad es netamente mayor.

La transición entre los dos tramos es imperceptible sin el auxilio del microscopio, pero a medida que nos alejamos del límite, los granos de la mesostasis se hacen más groseros, y los fenoblastos de mayor tamaño.

Los minerales componentes son cuarzo, biotita, mica blanca (menos abundante que la biotita), plagioclasa, andalucita, granate, estauroлита, cianita, sillimanita, clorita, turmalina, menas etc. Varios tipos de biotita (marrón, roja y verde), y sobre ella se ha formado frecuentemente la sillimanita.

FALLAS

Una vez estudiadas Unidades Tectónicas, Unidades Estructurales y Esquema Regional, es imprescindible destacar la existencia de dos fallas, una catalogada como normal y otra como supuesta.

Ambas cruzan el término municipal de este a oeste, con una ligera inclinación Suroeste, la de mayor entidad atraviesa el término a la altura de la ladera sur de Sayalonga, la de menor entidad se sitúa equidistante entre el núcleo de Sayalonga y Corumbela.

RUMBO Y BUZAMIENTO DE LA ESQUISTOSIDAD

El Rumbo y Buzamiento de la Esquistosidad tiene marcada su dirección, en la ladera del Cerro de la Rábida de este a oeste en la ladera que se dirige al núcleo de Sayalonga.

2.3. INFRAESTRUCTURAS

2.3.1. Red viaria

2.3.1.1. TÉRMINO MUNICIPAL

El término municipal queda estructurado en cuanto a las comunicaciones se refiere por las siguientes vías:

MA-104 que pertenece a la Junta de Andalucía comunica a Sayalonga hacia el norte, con Canillas de Albaida, y por el sur, con Algarrobo-Costa.

En cuanto a Corumbela está relacionada por la carretera local perteneciente a Diputación que partiendo de Vélez-Málaga pasa por Arenas, Daimalos, Corumbela y Árchez.

La red de comunicaciones se completa con la red de caminos públicos existentes y de vías pecuarias más concretamente:

VEREDA DE BENAMAYOR O DE TORROX

La anchura de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Su dirección es de norte a suroeste. Su recorrido dentro de este término municipal es de dos mil ochocientos metros (2.800 m). Se propone como vía necesaria y útil para el servicio de ganados.

VEREDA DE CÓMPETA A VÉLEZ-MÁLAGA

La anchura de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Su dirección es de Norte a Sureste. Su longitud dentro de este término municipal es de tres mil ochocientos metros (3.800 m). Se propone como necesaria.

COLADA DE TORROX

La anchura de esta vía pecuaria es de quince metros (15,00 m). Su dirección es de oeste a sureste. El recorrido dentro del término municipal es de tres mil doscientos metros (3.200 m). Se propone como vía necesaria para el uso de ganados.

VEREDA DE ARCHEZ A CORUMBELA Y SAYALONGA

La anchura de esta vía pecuaria es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Su dirección es de norte a sur. El recorrido dentro del término es cuatro mil trescientos metros (4.300 m). Se propone como vía necesaria para el uso de ganados.

2.3.1.2. NÚCLEO URBANO

En Sayalonga la red viaria se articula en una malla de vías de dos características distintas. De una parte están las más importantes que siguen las curvas de nivel. De otra las de menor entidad que son perpendiculares a las curvas de nivel.

Las vías en general son estrechas y sus pendientes van de moderadas para las que siguen las curvas de nivel, a considerables para las perpendiculares a dichas curvas de nivel.

La pavimentación es de hormigón y la mayoría carecen de acerado.

En el núcleo de Corumbela, la red viaria se articula de igual forma que en el de Sayalonga, siguiendo las curvas de nivel, así como la dirección perpendicular a ella.

La pavimentación es de hormigón principalmente, la mayoría de las calles no tienen acerado su estado de conservación es deficiente.

2.3.2. Transporte y tráfico

El transporte público interurbano se realiza mediante dos líneas de autobuses, una parte de Canillas de Albaida y la otra de Corumbela.

Dentro de los núcleos urbanos, Sayalonga y Corumbela el tráfico rodado es muy dificultoso debido a dos causas principalmente: La poca amplitud de las calles y su excesiva pendiente.

El estacionamiento es también muy dificultoso por la estrechez de las vías ya mencionada.

2.3.3. Abastecimiento de agua

2.3.3.1. ABASTECIMIENTO

La captación de agua potable de Sayalonga se realizaba hasta hace poco tiempo mediante un pozo situado al pie del río Turbilla en la ladera noroeste del pueblo. La calidad del agua era muy deficiente, por la gran cantidad de vertidos que producen los municipios vecinos al río Turbilla sin paso previo por depuradora.

El agua para beber se extraía de un pozo en casco urbano que consiguió el Ayuntamiento realizando un sondeo. Su calidad es aceptable pero su caudal insuficiente, sobre todo en el periodo estival, por lo que el suministro debía reforzarse mediante camiones cisterna.

En la actualidad el abastecimiento de agua potable se ha mejorado sustancialmente al realizarse una nueva conducción desde un sondeo en Sierra Tejada.

En Corumbela la calidad del agua es buena por venir directamente de un sondeo realizado en Sierra Tejada.

2.3.3.2. ALMACENAMIENTO

Existe en Sayalonga un depósito con capacidad de 220 m³. Está situado al noroeste del núcleo, el volumen es suficiente para la población residente, encontrándose en buen estado de conservación.

En Corumbela existe un depósito de reciente construcción de 180 m³ que ha sustituido al que antes realizaba el servicio, por ser insuficiente y encontrarse en muy mal estado. Está situado a 300 m aproximadamente al noreste del núcleo.

2.3.3.3. RED DE DISTRIBUCIÓN

En Sayalonga la red de distribución del agua está bien mallada y se encuentra en buen estado si exceptuamos el punto de c/ la loma aún no completado. Cuenta la instalación con bocas de riego y de incendios.

En Corumbela el mallado necesita completarse y repararse dada la antigüedad del mismo.

2.3.4. Saneamiento

2.3.4.1. ALCANTARILLADO

La red de alcantarillado en Sayalonga se encuentra en general en buen estado, siendo suficientes las dimensiones del colector con alguna excepción en la zona de la Loma.

Todas las viviendas están conectadas a la red y por consiguiente no existen pozos negros.

En Corumbela se está realizando un gran esfuerzo por completar la red, quedando en la actualidad por enganchar solo una pequeña parte en la ladera sur de la Iglesia, en la que faltan por conectar algunas viviendas a la red perimetral ya realizada.

2.3.4.2. VERTIDO DE MATERIALES SÓLIDOS

La recogida de basuras tanto en Sayalonga como en Corumbela se produce diariamente, previo acopio en los contenedores distribuidos por los núcleos. Los camiones diariamente trasladan los residuos a las instalaciones que recientemente se han realizado en la Viñuela, para solucionar el problema de vertidos que afectaba a toda esta zona de la Comarca de la Axarquía.

2.3.5. Energía eléctrica y alumbrado.

2.3.5.1. SUMINISTRO DE ALTA TENSIÓN

El término municipal de Sayalonga se abastece mediante el suministro de dos líneas de alta tensión (20.000 voltios) procedentes las dos de Vélez-Málaga.

Una suministra a Sayalonga y la otra a Corumbela, ambas se transforman a baja tensión en sendos transformadores de ambos núcleos de población.

2.3.5.2. BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO

En Sayalonga, la red de baja tensión se encuentra en buen estado, así como el alumbrado público, realizado mediante lámparas de vapor de mercurio, el alumbrado público es casi completo en el núcleo urbano.

En Corumbela, la red no se encuentra en buen estado de conservación siendo necesaria una reparación del existente.

2.4. POBLACIÓN

Como puede observarse de la lectura de los datos de población estudiados, la población es creciente desde principio de siglo, contando con 1.241 habitantes, hasta 1960 en que se obtiene el número máximo de habitantes 1.713. Es a partir de esta fecha cuando un descenso progresivo de la población empieza a producirse reduciéndose hasta 1.042 habitantes en 1981. Desde este año hasta nuestros días la población se mantiene estacionada, con oscilaciones muy pequeñas.

De todo esto puede deducirse que aunque las condiciones de trabajo sean desfavorables, y el paro aumenta, no existe éxodo de población, y aunque los habitantes tengan que desplazarse para trabajar en poblaciones costeras cercanas prefieren seguir manteniendo su residencia de origen.

Con una extensión superficial del término de 18,18 km², Sayalonga tiene una población según los últimos datos de 1.062 habitantes, lo que significa una densidad de 58 hab/km².

2.4.1. Evolución de la población

CONSIDERANDO 1900 COMO ÍNDICE 100

AÑO HABITANTES (1900-100)

1900	1.241	100,00
1910	1.278	102,98
1920	1.487	119,82

1930	1.431	115,31
1940	1.596	128,61
1950	1.635	131,75
1960	1.713	138,03
1970	1.459	117,57
1981	1.042	83,96
1991	1.062	85,57

En lo que va de siglo la población ha crecido casi ininterrumpidamente, de forma constante y sostenida. Solo a partir de los años sesenta, y debido a la emigración, el municipio empieza a perder población, situándose en 1970 con una población similar a la de 1930. La pérdida de población se ha mantenido de forma tal que cuenta en la actualidad con menos habitantes que a principio de siglo.

2.4.2. Estructura de la población por edades

Analizando los datos de población, distribuida por tramos de edad, se deduce que el municipio tiene una población en proceso de envejecimiento, aunque alimentada discretamente desde la base, considerándose en periodo de recuperación, al detectarse un aumento de población que no se producía desde los años 60. Se trata de una pirámide de silueta muy paralela.

EDAD	VARONES	%	HEMBRAS	%	TOTAL	%
0-4	28	2.3	31	2.9	59	5,5
5-9	33	3.1	20	1.8	53	5.1
10-14	39	3.7	36	3.4	75	7.2
15-19	45	3.7	36	3.5	82	7.9
20-24	51	4.8	56	5.3	107	10.1
25-29	39	3.7	39	3.7	78	7.5
30-34	40	3.7	24	2.2	64	5.9
35-39	24	2.2	20	1.8	44	4.0
40-44	28	2.6	19	1.7	47	4.3
45-49	36	3.6	40	3.7	76	7.3
50-54	30	2.8	29	2.6	59	5.4
55-59	39	3.7	35	3.2	74	6.9
60-64	22	2.1	29	2.6	51	4.7
65-69	33	3.1	31	2.9	64	6.0
70-74	17	1.5	18	1.6	35	3.1
75-79	20	1.8	28	2.6	48	4.4
80-...	18	1.6	26	2.4	44	4.0
TOTAL	542	51.1	520	48.9	1062	100

2.4.3. Nivel de instrucción

Se considera a la población con edad superior a 10 años, y agrupada en los cuatro bloques básicos: analfabetos, hasta primaria, hasta COU, y con estudios de grado medio o superior.

Al igual que en el resto de los municipios cercanos y de similares características, el nivel de instrucción de la población es la mayor tara social, dada su extensión más inmediata en los índices de ocupación, y posibilidad de acceso al empleo.

NIVEL	POBLACIÓN	%
1. ANALFABETO	520	54,80
2. PRIMARIA	399	42,00
3. COU	16	1,70
4. MEDIO, SUPERIOR	9	0,95

El analfabetismo, con una incidencia del 54,8 % de la población, es mayor entre las mujeres y aumenta con la edad. Si sumamos la población sin estudios y los que han realizado estudios primarios, los porcentajes son prácticamente iguales para hombres y mujeres perteneciendo a este sector un 96,8% de la población.

Esto delata que el nivel de instrucción es bajísimo, aunque lógicamente irá disminuyendo ya que el grado de escolarización tiende a acercarse al 100 % en el municipio, incluyendo a la población residente en los diseminados.

2.4.4. *Relación con la actividad*

En función de unos datos no demasiado recientes, procedentes de años de mayor bonanza económica, existía en el municipio una distribución entre activos e inactivos que porcentualmente plantea la siguiente relación:

Activos 36,2 % - Inactivos 63,8 %

2.4.5. *Asentamiento y distribución de la población en el término municipal*

En lo referente al asentamiento de la población podemos reseñar que la población se concentra principalmente en los dos núcleos de población existentes, Sayalonga y Corumbela quedando una pequeña parte de población que reside de forma diseminada en el campo.

No existen parcelaciones ni urbanizaciones entendidas como tales, aunque si se debe hacer mención de una concentración de edificaciones no vinculadas a las labores del campo de cierta entidad en dos puntos de situación privilegiada, La Cruz de Miranda y La Rábida. En el primer enclave las viviendas cuentan con suministro de agua y luz eléctrica en el segundo enclave mencionado solo con luz eléctrica, en ninguno de los dos existe saneamiento, el acceso en ambos se realiza por medio de carriles.

2.5. ESTRUCTURA ECONÓMICA, FUENTES DE RIQUEZA DEL MUNICIPIO

2.5.1. FUENTES NATURALES

2.5.1.1. AGRICULTURA

Es la principal fuente de riqueza. Casi toda la extensión del término está formada por terrenos de secano, con cultivos típicos mediterráneos (almendro, vid y olivo). Debido a lo accidentado del terreno, y por consiguiente a su escasa rentabilidad, la agricultura de secano se encuentra en franco retroceso, siendo cada vez mayor el número de fincas que se abandonan. En la actualidad se está produciendo el inicio de la transformación de fincas de secano en regadío, al dotarlas de agua procedente del Acuífero de Sierra Almirajara. Sería totalmente deseable que esta transformación se hiciera cada vez mayor, con objeto de que con esta agua procedente del Acuífero se produjera una real transformación de los campos, y por consiguiente se obtuviera una agricultura más floreciente.

Como terrenos de regadío propiamente dichos existe una pequeña franja de terrenos de 60 Has. aproximadamente situados en ambas laderas del Río Turbilla a su paso por todo el Término Municipal. Pueden considerarse como regadío consolidado y se dedica a los cultivos tropicales de níspero, aguacate y chirimoyo.

2.5.1.2. GANADERIA

Tradicionalmente ha existido crianza de ganado cabrío, con un volumen actual de aproximadamente 700 cabezas de ganado, apiladas en 7 pjaras.

En la actualidad se está introduciendo la crianza de conejos existiendo ya en la actualidad 6 granjas cuniculas en el término municipal.

2.5.1.3. INDUSTRIA

La industria podemos decir que es casi inexistente, contando como único exponente la almazara de molturación de aceituna de los socios de la Cooperativa Agraria Local.

2.5.2. Fuentes artificiales

2.5.2.1. CONSTRUCCIÓN

Durante la segunda mitad de la década de los 80, la construcción floreció de forma considerable, debido fundamentalmente a la inversión realizada por extranjeros, fundamentalmente ingleses, que llegaban con ánimo de construirse sus casa de campo, y dieron un empuje considerable a la construcción, pero en la actualidad este fenómeno está en franco retroceso, pudiendo decirse que es casi inexistente, o por lo menos nada representativo.

2.5.2.2. EL PARO

En la actualidad, la mayoría de la población de ambos sexos obtienen unos considerables ingresos de los subsidios existentes, ya sea del desempleo agrario o de la rama general. Es quizás la principal fuente de ingresos.

2.6. EQUIPAMIENTO

2.6.1. Escolar

En la actualidad solo cursan estudios en la localidad los alumnos de los ciclos inicial y medio, los alumnos de 2.ª Etapa en la localidad cercana de Algarrobo.

En la actualidad se ha comenzado la construcción de un nuevo Centro que realizado en dos fases, contará con seis unidades, dispondrá de servicios deportivos y recreativos y albergará a toda la población escolar primaria.

En la barriada de Corumbela existe una sola aula y no en buen estado, ni con los servicios necesarios.

2.6.2. Sanitario

Aproximadamente a inicios de los 80 se construyó un centro rural de higiene, que estuvo en funcionamiento hasta que se implantó la reforma sanitaria, actualmente solo hay asistencia sanitaria por la mañana, al apoyarse en la cobertura que ofrece en Algarrobo el Hospital Comarcal de la Axarquía.

2.6.3. Deportivo

En la actualidad existe una pista polideportiva de reciente construcción, un campo de fútbol inutilizado en Sayalonga y otro campo de fútbol de pequeñas dimensiones en Corumbela.

2.6.4. Cultural

Actualmente no existe más equipamiento cultural que la Biblioteca Pública.

2.7. MEDIO URBANO. EVOLUCION Y TIPOLOGIAS

Según el informe histórico realizado, el crecimiento de los núcleos de población se realiza en origen en los aledaños de la Iglesia, conformando un asentamiento primitivo a través de las calles que siguiendo la misma cota topográfica en una y otra dirección.

En el caso de Sayalonga, se produce un posterior crecimiento, siendo mayor en dirección oeste y algo menor en dirección este. De igual forma con el transcurso del tiempo se han ido generando una serie de anillos concéntricos que seguían las concéntricas y cada vez más bajas curvas de nivel.

En Corumbela se produce un crecimiento de idénticas características, adaptándose a la topografía de la zona.

La tipología responde generalmente a vivienda unifamiliar sobre parcela rectangular, aunque es muy frecuente la agregación de pequeñas parcelas que da lugar a unas formas muy irregulares, con muy poco ancho de fachada y una o dos plantas construidas. La edificación se alinea a fachada en la vía pública, dejando en el fondo de la parcela un patio de dimensiones variables. Es muy destacable la magnífica adaptación al relieve, tanto de la edificación como del viario.

2.7.1. Vivienda

DATOS MUNICIPALES SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDAS

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	523
NÚMERO DE VIVIENDAS RUINOSAS	50
NÚMERO DE SOLARES	8
NÚMERO DE VIVIENDAS DESOCUPADAS	194

DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

	VIV. HABITADA	VIV. VACIA	VIV. TOTALES
SAYALONGA	221	90	311
CORUMBELA	73	48	121
DISEMINADOS	35	56	91
TOTAL	329	194	523

LICENCIAS URBANÍSTICAS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

AÑOS	SAYALONGA		CORUMBELA		DISEMINADO		SUBTOTAL		TOTAL
	M	m	M	m	M	m	M	m	
1981	19	25	5	3	-	-	24	28	52
1982	11	20	4	1	-	-	15	21	36
1983	15	22	3	-	-	-	18	22	40
1984	8	12	6	3	-	-	14	15	29
1985	20	13	8	1	-	-	28	14	42
1986	12	14	5	1	50	-	67	15	82
1987	17	12	4	1	22	1	43	14	57
1988	13	9	9	2	11	4	33	15	48
1989	15	4	3	-	18	1	36	5	41
1990	20	11	2	-	16	6	38	17	55
TOTAL	150	142	49	12	117	12	316	166	482

De todos estos datos pueden extraerse algunas conclusiones:

Del parque total de viviendas podemos sacar en consecuencia que aproximadamente un 10% pueden considerarse como ruinosas, este alto índice nos habla de un deterioro considerable de los núcleos de población.

Es también significativo el escaso número de solares existentes.

El elevadísimo número de viviendas que aparecen como desocupadas es fruto de que se contabilizan más de 100 viviendas de campo propiedad de extranjeros que no las ocupan permanentemente.

Si se analizan los datos sobre las licencias de obras puede observarse como en la barriada de Corumbela son más remisos a solicitar licencia de obra, así como la aparición de licencia de obras en el diseminado en el 1986 con la aparición del fenómeno de compra por parte de extranjeros.

2.7.2. Hacienda Local

Los presupuestos municipales han experimentado la evolución que a continuación se detallan:

Ingresos

AÑOS	1986	1987	1988	1989	1990
-	16.235.350	15.554.000	15.613.382	15.944.263	19.008.083
%	-	-4.38	+0.38	+2.10	+19.20

Gastos

AÑOS	1986	1987	1988	1989	1990
-	16.235.350	15.554.000	15.163.382	15.944.263	19.008.083
%	-	-4.38	+0.38	+2,10	+19.20

2.8. CONCLUSIONES

Marcada por la dureza de su orografía, y por la carencia de agua debida al clima, la vida en estos parajes se debe hacer ciertamente difícil.

La agricultura, principal fuente de riqueza, se encuentra en real retroceso debido a varias razones, la realización del trabajo en pequeños bancales motivada por las fuertes pendientes de las laderas sobre las que se extiende. Carencia de agua, por falta de lluvia para cultivos de secanos o por la escasez de caudal para los de regadío.

En estas circunstancias la economía basada en la agricultura desde los tiempos más remotos no supone hoy una garantía de futuro, tampoco se observan otras fuentes de riquezas como pudiera ser la edificación que se produjo en un momento determinado con la llegada de extranjeros con ánimo de construirse una segunda residencial, este proceso duró poco y por consiguiente la edificación quedó reducida a las dimensiones que normalmente había tenido. El único dato esperanzador es la aparición de una cooperativa de productores que de alguna forma dinamiza en cierta medida la economía. Otro dato a destacar es la aparición de algunas granjas cunícolas que aportan otra solución, aunque de menor entidad.

Dada esta situación puede deducirse sin temor a equivocarnos que la real y principal fuente de ingresos con la que actualmente se vive es “EL PARO” ya sea el desempleo agrario o el procedente de la rama general.

En función de todo lo anteriormente expuesto parecería lógico observar un retroceso poblacional, pero no es así, la población se mantiene estable desde hace años, el trabajo en el campo se ha sustituido por otros trabajos que ofrecen poblaciones costeras cercanas y que permiten mantener su residencia en la población de origen.

Puesto en este punto se considera como totalmente necesario dotar a Sayalonga de todas las condiciones de habitabilidad suficientes para adecuarlo a las necesidades de la vida actual y prever las posibles necesidades que pudieran plantearse en el futuro.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**3.1. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA****3.2. ANALISIS DE LA INFORMACION**

ECONOMIA

POBLACION

VIVIENDA

INFRAESTRUCTURA

3.3. FINES Y OBJETIVOS**3.4. PROGRAMA DE NECESIDADES DE SUELO**

3.4.1. SUELO RESIDENCIAL

3.4.2. EQUIPAMIENTOS

3.4.3. INFRAESTRUCTURAS

3.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO**3.6. CLASIFICACION DEL SUELO**

3.6.1. SUELO URBANO

3.6.1.1. CRITERIOS Y PERIMETRO DE LA DELIMITACIÓN

3.6.1.2. ZONIFICACION Y CALIFICACION UNIDADES. DE EJECUCION

3.6.2. SISTEMAS GENERALES

3.1. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

De las tres figuras de planeamiento de nivel general previstas en la legislación vigente (Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias Municipales y Delimitación del Suelo Urbano) se elige la de normas subsidiarias, más concretamente las normas subsidiarias municipales

tipo “a” por considerar que es la más adecuada a las necesidades y posibilidades con que nos encontramos.

En líneas muy generales esta figura de planeamiento superior a la delimitación de suelo urbano, puede considerarse como el segundo paso de esta. plantea la división del territorio en dos categorías estáticas, suelo urbano y suelo no urbanizable, las ordenanzas de edificación en suelo urbano y las de protección en suelo no urbanizable son las líneas generales de la regulación urbanística que realiza.

Las tensiones de crecimiento no son tan importantes como para necesitar de la clasificación de suelo como urbanizable, considerando que las expectativas de crecimiento pueden absorberse con la colmatación de las áreas semi-consolidadas y otras zonas ya previstas.

De otra parte, dadas las posibilidades de gestión del Ayuntamiento y pensando en producirle el mínimo de complicaciones técnicas dentro del esfuerzo que tendrá que realizar para poner en marcha y mantener en vigencia la figura que se les propone, es por lo que se elige esta y no otra, como NNSS, tipo “b” o inclusive plan general que por toda una serie de motivos como estudio económico-financiero, programa, temas de aprovechamiento etc. complicaría en exceso la gestión y aplicación de la misma.

3.2. ANALISIS DE LA INFORMACION

Economía

Como se ha descrito en la memoria informativa, Sayalonga tiene un desarrollo económico baja, basado ancestralmente en la agricultura, explotación directa de la tierra con cultivos dominantes, olivo, vid y almendro, de secano y níspero, chirimollo y aguacate en regadío, de más reciente instauración, puede decirse que está en un real retroceso produciéndose el abandono de los campos, dada su baja productividad y las dificultades y penurias de los trabajos que con lleva.

La industria no cuenta con más representación que la cooperativa existente y la aparición en estos últimos años de algunas granjas cuniculas.

Otras áreas de trabajo como la edificación no llegan a ser representativas por su poca incidencia. De esta forma y ante la escasa repercusión, tanto de agricultura como industria y otros, podemos comprobar que la mayor fuente de ingresos se debe al subsidio de paro agrícola o al subsidio de la rama general.

De todo esto puede deducirse como única medida para dinamizar la economía la potenciación de los cultivos de regadío, canalizando aguas procedentes del acuífero de Sierra Almirajara o del río Turbina, potenciando de esta forma una fuente natural de riqueza, mejorando la productividad de los campos y consiguiendo una agricultura más floreciente.

Población

En lo referente a la población, su evolución es creciente desde el inicio del siglo hasta 1960, en estos años cuando la población tiene su máximo valor, llegando a tener 1.713 habitantes. A partir de este punto la población irá disminuyendo lentamente hasta los 80, manteniéndose estable desde este momento hasta nuestros días, contando en la actualidad con 1.131 habitantes.

La población se concentra prácticamente en su totalidad en los dos núcleos de población existentes, Sayalonga y Corumbela, teniendo poca incidencia la población localizada en los diseminados.

Vivienda

En cuanto a la vivienda, se ha podido observar una escasa actividad constructiva, fruto casi exclusivamente de las necesidades propias de la población residente. Aproximadamente durante el año 1986 y siguientes apareció el fenómeno del extranjero, principalmente ingleses que tras comprar una parcelita procedían a la construcción de una casa de campo, pero este fenómeno por distintos motivos acabó por desaparecer.

Este tipo de asentamientos aunque sin llegar a formar núcleos de población, se disponen principalmente en dos zonas concretas, La Rábita y La Cruz de Miranda. En La Rábita las viviendas cuentan con luz eléctrica y en Cruz de Miranda con luz eléctrica y con suministro de agua.

En lo referente al parque de viviendas, el deterioro del paso del tiempo se deja sentir, y aunque no se ha producido una despoblación del casco urbano, sí que se ha producido un envejecimiento real que podría conllevar un abandono del casco, por tanto se considera de gran importancia la potenciación de la revitalización del casco para de esta forma impedir que se produzca una degradación y despoblamiento del mismo.

Infraestructuras

Las infraestructuras urbanas en general, son aceptables aunque algo insuficientes, requieren de una parte la realización de las carencias existentes y la intervención puntual para dar solución a los problemas existentes de otra.

3.3. FINES Y OBJETIVOS

Tras el análisis realizado de la información y de la problemática urbanística descrita, se ha procedido a la definición de los puntos que van a ser el funcionamiento de la nueva ordenación.

Los fines más importantes son:

1. Garantizar la conservación y protección del medio ambiente.
2. Dotar de régimen jurídico a la comunidad de este municipio, a fin de que su práctica permita el ordenamiento, tanto legal como espacial, de las actividades relacionadas con la estructuras territorial y urbana.

De esta forma, el planeamiento se convierte a corto plazo casi en un fin en sí mismo más que un medio, intentando sentar las bases para que a través de su aceptación y asimilación, constituya el cuerpo sobre el que organizar la planificación de las futuras actividades territoriales en el municipio.

Los objetivos son los siguientes:

1. Ordenar el crecimiento del núcleo.
2. Clasificar suelo para la construcción de nuevas viviendas.
3. Aumentar las reservas de zonas verdes, sociales y otros equipamientos.
4. Evitar que pueda plantearse el problema de las parcelaciones ilegales.
5. Ampliar y mejorar las infraestructuras.
6. Proteger las zonas agrícolas de interés.
7. Proteger las zonas de interés ambiental, la red fluvial, las zonas de recreo, etc.
8. Crear o aumentar el Patrimonio Municipal del suelo, mediante las cesiones obligatorias y gratuitas marcadas por la legislación vigente.
9. Localizar las actividades industriales en los terrenos adecuados.
10. Regular el nivel de intensidad de los usos, que determinen la cantidad de servicios y de equipamientos.
11. Dotar de normativa edificatoria al suelo urbano, intentando, para ello, lo siguiente:

Primar la conservación de los edificios o en su caso, la trama ocupacional de su parcela y su volumen edificatorio. Controlar en la nueva edificación las tipologías más generales, adoptando en su caso, como único uso residencial preferente el unifamiliar adosado, controlando el uso plurifamiliar que pueda aumentar desmesuradamente la densidad. Impedir aumentos de volumen en ocupación y altura, dando fondos máximos edificables con el fin de no aumentar la densidad. Fijar las mínimas condiciones higiénico-sanitarias necesarias para la edificación. Regular la ocupación de los grandes patios interiores de las manzanas. Conservar en lo conveniente la trama actual, impidiendo parcelaciones ilegales.
12. Establecer unas condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización.
13. Potenciar y regular las condiciones de cada particular hacia las técnicas de edificación en lo que se refiere a las edificaciones autoconstruidas o de mínimas dotaciones.
14. Establecer las protecciones y restricciones para suelo no urbanizable.

3.4. PROGRAMA DE NECESIDADES DEL SUELO

3.4.1. *Suelo residencial*

Aunque no se produce un movimiento poblacional significativo, existen aspectos varios que producen un aumento en la necesidad de viviendas, ya sea de nueva planta o de reforma de las existentes, o mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas que por estar en medio rural cuentan con peores condiciones que las situadas en el casco urbano.

Otra necesidad de vivienda la genera la vuelta de emigrantes desde otras regiones, fruto de la actual situación económica, o bien sencillamente, por la creación de nuevas familias, etc.

Con objeto de dar solución a este hecho se prevé la ocupación residencial mediante actuaciones urbanísticas en suelo urbano, que cubran el déficit existente. Estas actuaciones urbanísticas se sitúan en terrenos anexos al casco consolidado o inclusive en terrenos interiores al propio casco, según sea el caso, pero siempre intentando que no se produzca el fenómeno urbanístico denominado comúnmente como “crecimiento en gota de aceite”, al producirse pequeños asentamientos alrededor del casco que con su crecimiento generan importantes problemas y gastos, derivados de la necesidad de dotarlos de servicios urbanísticos, saneamiento, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, necesarios en cualquier núcleo de población.

Se incluyen para ello áreas situadas en el propio casco de la población, que cuentan o son susceptibles de contar con todos los servicios urbanísticos básicos.

3.4.2. *Equipamientos*

En general no puede decirse que el equipamiento existente sea suficiente, observándose déficit o no buenas condiciones para su utilización en lo referente a escolar, deportivo, mercado de abastos, áreas libres etc.

En función de las previsiones de crecimiento poblacional y su respuesta en la ordenación del uso del suelo, es de prever que si se aplican estrictamente los estándares de equipamientos, se obtendrán los terrenos suficientes para disponer de áreas libres y equipamientos sociales y escolares. Es aconsejable que dichas cesiones se localicen juntas en los sectores o áreas colindantes, consiguiendo de esta forma que los terrenos obtenidos para equipamientos sean más aprovechables. En los casos en los que los terrenos de cesión correspondan a actuaciones aisladas, y no sea posible, debido a sus dimensiones, obtener un buen aprovechamiento de ellos, sería preferible realizar una permuta de los mismos por otros más apropiados.

3.4.3. *Infraestructuras*

Se puede considerar que las infraestructuras generales tanto del municipio como del casco urbano son algo insuficientes, existiendo algunas carencias. Su estado de conservación es aceptable aunque puntualmente requieran completarse o modificarse.

Será absolutamente necesario solucionar los problemas de vertido del saneamiento, sustituyendo su evacuación directa al río por unas instalaciones adecuadas de filtrado y depuración, creando una depuradora en la barriada de Corumbela, y arreglando la existente en Sayalonga. Será necesario finalizar la red de saneamiento en la zona de calle Loma en Sayalonga y la parte que queda del trazado en Corumbela.

Arreglar los tendidos de energía eléctrica en general.

Realización de la vía de circunvalación en Sayalonga, que posibilite el tráfico rodado y ordene todo el perímetro urbano en Sayalonga y arreglo o realización según sea el caso de la pavimentación en todos los puntos donde fuera necesario.

3.5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El término municipal queda estructurado en cuanto a las comunicaciones se refiere por las siguientes vías:

MA-104 que pertenece a la Junta de Andalucía comunica a Sayalonga hacia el norte con Canillas de Albaida y hacia el Sur con Algarrobo-Costa.

En cuanto a Corumbela está relacionada por la carretera local perteneciente a Diputación que partiendo de Vélez-Málaga, pasa por Arenas, Daimalos Corumbela y Árchez.

En cuanto a las relaciones del término municipal con la Comarca, así como con el resto de la Provincia, e inclusive la Provincia de Granada, se establecen a través de la carretera nacional N-340 con la que conecta por medio de la MA-104, a su paso por Algarrobo-Costa.

La red de comunicaciones se completa con la red de caminos públicos existentes y de vías pecuarias, más concretamente:

- Vereda de Benamayor o de Torrox.
- Vereda de Cómpeta a Vélez-Málaga.
- Colada de Torrox.
- Vereda de Árchez a Corumbela y Sayalonga.

3.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.6.1. *Suelo urbano*

3.6.1.1. **CRITERIOS Y PERÍMETRO DE LA DELIMITACIÓN**

En base a la información urbanística obtenida, se han adoptado para la delimitación del suelo urbano en este municipio los siguientes criterios:

- a) Restringirse en general a un perímetro que abarque estrictamente la edificación existente en el casco antiguo.
- b) Incluir, sin embargo, en dicho perímetro las bolsas de terreno vacante en aquellas partes en que haya una cierta dispersión de la edificación, siempre que la consolidación en el área considerada sea mayor de $\frac{2}{3}$ de la misma.
- c) Englobar de igual forma dentro del perímetro urbano el terreno vacante que se considere necesario para definir un área racional homogénea, con los grados de implantación de los servicios urbanísticos que marca la legislación vigente, en la zona donde se está produciendo la expansión del casco en la actualidad.

Siguiendo estos criterios, se describe a continuación la línea que se ha determinado para la delimitación del suelo urbano de este municipio, así como las áreas comprendidas en ella y su justificación:

NÚCLEO PRINCIPAL DE SAYALONGA

Partiendo desde la entrada a la población desde la carretera que arrancando de la N-340 a su paso por Algarrobo-Costa llega a Sayalonga, MA-104 y siguiendo en dirección Este del núcleo, cambia de dirección para salir hacia el norte. La línea que señala el límite del suelo clasificado como urbano, se sitúa a ambos márgenes de la MA-104, ya que dicha carretera divide al núcleo en dos partes, una bolsa de dicho suelo quedará a la margen oeste de la carretera y la otra quedará a la margen este de la misma.

Iniciemos el recorrido por la margen oeste.

La línea que delimita el suelo urbano se inicia en los terrenos donde se han iniciado las obras de ejecución del nuevo colegio y continuará por toda la margen de la carretera MA-104 a su paso por Sayalonga hasta encontrarse con la entrada que tiene la carretera a la altura del cementerio, desde este punto baja en línea recta hasta el camino del Cementerio, y una vez bordeado este y la Pista polideportiva, toma la línea la dirección del proyectado trazado de la vía de circunvalación que corriendo sensiblemente paralela a calle Morales y calle Loma generará la fachada norte del núcleo prolongándose hasta su extremo oeste, al final de calle Loma, para cambiando de dirección, dirigirse de nuevo hacia el este, delimitando la fachada sur del núcleo urbano, para terminar de nuevo en los terrenos destinados al colegio.

La línea que recorta el suelo urbano en la margen este de la carretera, corre a todo o largo de ella hasta llegar a la curva donde ya se ha construido una bolsa de aparcamientos, y englobar el área prevista para unas viviendas sociales, a partir de este punto correrá de nuevo sensiblemente paralela la carretera hasta el punto situado más al suroeste, donde conecta de nuevo con la carretera MA-104.

NÚCLEO CORUMBELA

El suelo urbano clasificado se sitúa en una única bolsa de terreno bordeado en casi todo su perímetro por la carretera que la circunda, no existiendo ninguna bolsa de terreno que salte a la otra parte de la carretera.

Partiendo desde el carril de acceso que queda junto al cementerio, la zona correrá por su parte superior englobando toda la zona alta hasta donde se extiende la edificación, e incluyendo de igual forma las zonas que se consideran más hábiles par a la edificación. Se incluyen los paseros situados más al norte del núcleo, para una vez llegados a este punto cortar perpendicularmente hasta llegar de nuevo a la carretera en su extremo más occidental.

3.6.1.2. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Dentro de la delimitación de suelo urbano se han incluido los terrenos suficientemente consolidados que actualmente existen, conformándose el casco en zonas homogéneas fruto de crecimiento natural. Se parte de un asentamiento primitivo principal situado en zona próxima a los caminos que lo comunican con su entorno, el casco ha ido creciendo con el paso del tiempo acercándose al borde de dichos caminos y ocupando con el paso del tiempo las áreas libres entre ellos.

Los viales y calles peatonales forman adarves en algunas ocasiones y la plaza central es fruto de un ensanchamiento con el fin de generar una amplia área libre pública.

Las escuelas, Ayuntamiento, iglesia, etc, se encuentra en el interior del casco urbano, inserto en la misma trama residencial.

Han sido objeto de inclusión dentro de la delimitación de suelo urbano, las siguientes actuaciones urbanísticas.

Se han tenido en cuenta áreas objeto de actuación urbanística por estar prácticamente consolidado y disponer de todos los servicios urbanísticos básicos.

Las actuaciones urbanísticas son las siguientes:

NÚCLEO PRINCIPAL DE SAYALONGA

UE-1: Parcela situada al Sureste del casco en la margen derecha de la MA-104. Será objeto de cesión y urbanización. La edificación será alineada y adosada. El uso previsto el residencial.

UE-2: Franja de terreno delimitado al norte por la nueva vía de circunvalación y por el sur por las traseras de las viviendas que tienen fachada a calle Loma y calle Morales. Dada su extensión, se subdivide en tres partes, UE-2.1, UE-2.2 y UE-2.3. Su inclusión es importantísima por generar la futura fachada norte del núcleo urbano, y que es fruto de la imperiosa necesidad de dotar a Sayalonga de una vía de circunvalación.

Será objeto de cesión y urbanización. La edificación será alineada y adosada. Se establece como uso previsto el residencial.

UE-3: En el extremo sur del casco, en la margen derecha de la MA-104 se incluye esta actuación que facilitará el remate de esta zona de actual crecimiento. Se plantea una rotonda que posibilite y de sentido al tráfico rodado y sea el límite del crecimiento urbanístico en el extremo más al sur del núcleo. Será objeto de cesión y urbanización. La edificación será alineada y adosada.

Se establece como uso previsto el residencial.

UE-4: En la margen derecha de la MA-104 se sitúa esta zona, en gran parte ya consolidada. Será objeto de cesión y urbanización. Se establece como tipo edificatorio la vivienda unifamiliar aislada, el uso previsto es el residencial.

NÚCLEO DE CORUMBELA

UE-1: En la zona más al norte y elevada de Corumbela se encuentra esta zona, que contando con una buena orientación y ubicación, ofrecen unas inmejorables condiciones para la edificación.

Será objeto de cesión y urbanización. La edificación será alineada y adosada. Se establece como uso el residencial.

UE-2: Área limitada entre el actual, límite de la edificación y la carretera que circunda Corumbela, es por su ubicación y orientación una zona con buenas posibilidades para la edificación. Será objeto de cesión y urbanización. La edificación será alineada y adosada. Se establece como uso el residencial.

UE-2: Área de similares características a la anteriormente expuesta, se sitúa a la derecha de la misma. Será objeto de cesión y urbanización. La edificación será alineada y adosada. Se establece como uso el residencial.

3.6.2. *Sistemas generales*

Se consideran sistemas generales aquellos que por su finalidad y destino afectan de forma única y concreta a la comunidad de población, como es el caso de los cementerios, tratamiento de los residuos sólidos, redes de electrificación principales en el marco del territorio, etc.

- a) Sistema viario. Se incluyen aquellos viales principales que regulan la trama viaria del término municipal y se relacionan con el resto de la comarca. Más concretamente la MA-104.
- b) Sistema de equipamientos públicos. Se han previsto dentro de esta clasificación aquellos servicios públicos que desarrollan una actividad formativa, asistencial, cultural, recreativa, etc. Se han incluido colegio, iglesia, cementerio, Ayuntamiento, campo de fútbol, pista polideportiva y mercado municipal. Estas dotaciones vienen a completarse con los equipamientos locales y los previstos como resultante de las distintas actuaciones urbanísticas.
- c) Sistema de áreas libres. Se han considerado los espacios públicos correspondientes a parques públicos, jardines, áreas peatonales etc. Se complementan con los sistemas locales obtenidos como resultado de la cesión de las diferentes actuaciones urbanísticas.
- d) Sistemas de infraestructuras urbanísticas. Se han previsto aquellos que están destinados al servicio de la población, como depósitos municipales de agua potable para el abastecimiento de los núcleos urbanos, estación depuradora, captación de aguas y redes aéreas eléctricas de alta tensión.

4. **NORMAS URBANÍSTICAS**

TÍTULO PRIMERO. *RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS*

Capítulo 1. Disposiciones generales

Capítulo 2. Régimen del suelo urbano y apto para urbanizar. Adquisición gradual de facultades urbanísticas

Capítulo 3. Normas de planeamiento y ejecución

Capítulo 4. Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales

Capítulo 5. Protección de la legalidad urbanística

TÍTULO SEGUNDO: *NORMAS GENERALES DE PROTECCION*

Capítulo 1. Disposiciones generales

Capítulo 2. Medidas de protección del medio ambiente

Capítulo 3. Medidas de protección del paisaje natural.

Capítulo 4. Medidas de protección de los yacimientos de interés científico

Capítulo 5. Medidas de protección de jardines y arbolado

Capítulo 6. Uso y actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental

TÍTULO TERCERO: *NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS*

Capítulo 1. Determinaciones generales

Capítulo 2. Definición y condiciones particulares

Capítulo 3. Regulación específica del uso residencial

Capítulo 4. Regulación específica del uso industrial



TÍTULO CUARTO. *NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS*

- Capítulo 1. Disposiciones de carácter general
- Capítulo 2. Sistema viario
- Capítulo 3. Sistema de Equipamiento comunitario
- Capítulo 4. Sistema de áreas libres
- Capítulo 5. Sistema de infraestructura urbanísticas

TÍTULO QUINTO. *NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN*

- Capítulo 1. Disposiciones
- Capítulo 2. Red viaria
- Capítulo 3. Abastecimiento de agua potable
- Capítulo 4. Saneamiento.
- Capítulo 5. Basuras.
- Capítulo 6. Otras redes.
- Capítulo 7. Normas técnicas mínimas.

TÍTULO SEXTO. *NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN*

- Capítulo 1. Determinaciones generales
- Capítulo 2. Normas de parcela y edificación
- Capítulo 3. Normas relativas al diseño de los edificios
- Capítulo 4. Normas particulares relativas al diseño de los alojamientos
- Capítulo 5. Normas particulares relativas al diseño de aparcamientos en los edificios
- Capítulo 6. Condiciones estéticas generales

TÍTULO SÉPTIMO. *NORMAS GENREALES PARA EL SUELO URBANO*

- Capítulo 1. Determinaciones generales
- Capítulo 2. Ejecución y gestión

TÍTULO OCTAVO. *NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO*

- Capítulo 1. Disposiciones generales
- Capítulo 2. Normas particulares de cada zona
- Capítulo 3. Normas particulares de las unidades de ejecución

TÍTULO NOVENO: *NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE*

- Capítulo 1. Disposiciones generales
- Capítulo 2. Condiciones de uso
- Capítulo 3. Condiciones de edificación en el suelo no urbanizable
- Capítulo 4. Condiciones particulares de edificación
- Capítulo 5. Normas particulares para el suelo no urbanizable de protección especial
- Capítulo 6. Definiciones y concepto

TÍTULO PRIMERO

**Régimen Urbanístico y Juicio del Suelo. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.
Adquisición gradual de facultades urbanísticas**

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Ámbito territorial*

Las presentes NNSS son de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2. *Vigencia*

Estas NNSS entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia* y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

Artículo 3. *Revisión*

Estas NNSS habrán de ser revisadas en los siguientes supuestos:

- a) Al aprobarse un Plan Director Territorial de coordinación que afecte al término municipal y a las previsiones de las NNSS.
- b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.
- c) Cuando se haya cubierto el 80 % del suelo previsto para la edificación.

Artículo 4. *Modificación*

Será posible la modificación de estas NNSS en los siguientes supuestos:

- a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.
- b) Cambios en la calificación del suelo, excepto si estos se refieren a alterar usos de “equipo público” (definido en Normas Reguladoras de Usos) por otros de aprovechamiento privado.
- c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en las NNSS, que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

Artículo 5. *Interpretación*

Las Normas Urbanísticas de estas NNSS se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la memoria. Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los planos y el contenido del texto de la memoria, normas y ordenanzas, prevalecerá siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos. No obstante ello, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los planos y del texto literario.

Artículo 6. *Régimen urbanístico del suelo*

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de ella, en las presentes NNSS, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

Artículo 7. *Clasificación del suelo*

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el plano de ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos planes y ejecución de los mismos.

Artículo 8. *Suelo urbano*

Constituye el suelo urbano los terrenos delimitados en el plano de ordenación por tener algunas de las siguientes características:

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) Los que, aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios que estas normas subsidiarias prevean pueden ser objeto de edificación.

Artículo 9. *Suelo no urbanizable*

Constituye el suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal que hay que preservar del proceso urbanizador y aquellos que en la actualidad no son necesarios para cubrir las necesidades de expansión.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR. ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

Artículo 10. *Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio*

La aprobación del planeamiento preciso 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 estas NNSS.

Artículo 11. *Deberes legales para la adquisición gradual de facultades*

1. 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.
- 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 fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en este capítulo.

Artículo 12. *Facultades urbanísticas de la propiedad*

1. 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 estas NNSS 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 en la legislación urbanística.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas NNSS.

Artículo 13. *Adquisición del derecho a urbanizar*

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
 - a) En suelo urbano: las presentes normas subsidiarias.

3. El expresado derecho solo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezcan estas NNSS, de estudio de detalle o proyecto de urbanización.

Artículo 14. *Extinción del derecho a urbanizar*

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizara en los plazos establecidos en estas NNSS.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 15. *Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico*

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en estas NNSS, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 16. *Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación*

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será, el resultado de referir a su superficie el 85 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones de estas NNSS se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de 1992 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. En el suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 % del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso, de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

Artículo 17. *Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas*

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 16.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 16 la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

4. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Artículo 18. *Concreción del aprovechamiento urbanístico*

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguno de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

- 1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
- 2.º Compensación económica sustitutiva.

Artículo 19. *Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas*

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 % si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en estas NNSS.

2. La resolución administrativa municipal o autonómica declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado en los artículos 227 y siguientes del Texto Refundido del 92.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

Artículo 20. *Adquisición del derecho a edificar*

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto de ejecución redactado por técnico competente fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 21. *No adquisición del derecho a edificar*

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en el artículo 20.1.

Artículo 22. *Plazos para la edificación*

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 23. *Efectos de la extinción del derecho a edificar*

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará, su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50 % del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y estas por su coste de ejecución.

Artículo 24. *Adquisición del derecho a la edificación*

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 25. *Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento*

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes del artículo 20 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento, con el límite máximo del 50 % del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Artículo 26. *Edificación sin licencia compatible con el planeamiento*

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase solo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

CAPÍTULO 3

NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION

Artículo 27. *Suelo urbano*

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en estas NNSS podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un estudio de detalle, proyecto de urbanización o de obras ordinarias y las operaciones de compensación o reparcelación.

Artículo 28. *Suelo no urbanizable*

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en estas NNSS podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un plan especial.

Artículo 29. *Planes especiales*

Aunque inicialmente no se prevén en estas normas subsidiarias la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, se podrán redactar siempre que se cumplan algunos de los objetivos previstos en los artículos 84 y siguientes del Texto Refundido del 92.

Los planes especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por la LS y RP según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 30. *Estudios de detalle*

Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes de edificabilidad.

Estos estudios de detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el artículo 91 TR/92, debiendo contener los documentos relacionados en el artículo 66 RP.

Artículo 31. *Proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas normas subsidiarias, a los artículos 92 del Texto R/92 y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado artículo 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otras.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en estas normas subsidiarias, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 32. *Proyectos de obras ordinarias*

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse conforme a la legislación de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el artículo 41 de Ley del Suelo.

Artículo 33. *Sistema de compensación*

1. En el sistema de compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. para ello, deberán constituirse en junta de compensación salvo que sea un solo propietario, que será la responsable ante la Administración de la urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la junta de compensación redactará el oportuno proyecto de compensación, que será, aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 15 % del aprovechamiento tipo, y en el que se adjudicaran las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión de derecho al municipio, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien, podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la junta de compensación.

Artículo 34. *Sistema de cooperación*

1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando esta no sea necesaria, (artículo 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en unidades de ejecución del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

Artículo 35. *Sistema de expropiación*

1. En el sistema de expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

Artículo 36. *Elección del sistema de actuación*

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en estas Normas Subsidiarias que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económicos-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc...

2. De no contenerse en estas NNSS, el plan parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada unidad de ejecución y, en su defecto, al delimitarse dicha unidad de ejecución.

Artículo 37. *Cambio del sistema de Actuación*

El sistema de actuación previamente establecido, podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información, aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

CAPÍTULO 4

INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 38. *Actos sujetos a licencia*

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del 92, los actos de edificación y uso del suelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 del texto refundido de la Ley del Suelo.
 - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - i) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - j) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
 - k) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - l) Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.
2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas normas.
3. La licencia municipal será necesaria, aunque para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

Artículo 39. *Actos del Estado o de entidades de derecho público*

También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 244 del TR de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 92.

Artículo 40. *Contenido normal de la solicitud de licencia*

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:
- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
 - b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
 - c) Otras circunstancias que, a juicio del petitionerario, se estimen convenientes.
2. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:
- a) Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:
 - a.1.) Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcances suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.
 - a.2.) Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - a.3.) Plano de Información a escala 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - a.4.) Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigiere.
- Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la memoria la razón del contenido que se dé al proyecto.
- b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 34.

Artículo 41. *Carácter reglado*

Las licencias se otorgarán de acuerdo con el TR/92, las determinaciones de las presentes normas subsidiarias y las normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo.

Artículo 42. *Procedimiento*

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones establecidas en el Texto Refundido del 92, o en virtud de la misma, en las presentes normas subsidiarias.

Artículo 43. *Plazos y suspensión del cómputo*

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- a) Durante el periodo que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de proyecto, desde que se le requiera para ello.
- b) Durante el periodo que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.
- c) Durante el periodo que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

Artículo 44. *Competencia*

1. La competencia para otorgar o denegar licencias corresponde al Alcalde.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será sin perjuicio de lo previsto en el TR/92, para los supuestos de subrogación.

Artículo 45. *Licencia de parcelación*

1. Además de lo previsto en el artículo 26, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria, en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieren.
- d) Plano de información a la misma escala.
- e) Plano de parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación y compensación podrá concederse simultáneamente con las de aprobación definitiva de los planes parciales y especiales que incluyan planos parcelarios con la características requeridas en el número anterior, así como de los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 46. *Licencia de obras de urbanización*

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el proyecto de urbanización redactado por técnico competente, integrado por la documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los proyectos de urbanización y de los proyectos de obras ordinarias.

Artículo 47. *Obras menores*

Se entiende por obras menores las que no afectan a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 48. *Órdenes de ejecución*

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 245 del TR del 92, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización.

Artículo 49. *Declaración del estado de ruina*

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- b) Si el coste de la reparación es superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado de ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinándose las obras necesarias que debe de realizar el propietario.

4. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

CAPÍTULO 5

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 50. *Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución*

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia el Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación de oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras fuera incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, precediéndose a la expropiación o sujeción al régimen

de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

- b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 51. *Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones*

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

- b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 52. *Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones*

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin esta o en contra de sus determinaciones, el Ayuntamiento dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando esta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 53. *Sujeción a otros regímenes*

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 54. *Subrogación de la Comunidad Autónoma*

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptará en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 55. *Suspensión de licencias y paralización de obras*

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

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previsto en el artículo 118 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia la edificación realizada al amparo de la misma quedará incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

4. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

5. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

6. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 56. *Revisión de licencias u órdenes de ejecución*

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en apartado 3 del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 57. *Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres*

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 24 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 36 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 37 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos serán nulas de pleno derecho. Mientras las

obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 41. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

TÍTULO SEGUNDO

Normas generales de protección

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 58. *Definición y tipos*

Sin perjuicio de las normativas particulares de protección, que se establecen en diferentes apartados de esta normativa urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del paisaje natural.
- c) Medidas de protección de los yacimientos de interés científico.
- d) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- e) Usos y actividades sometidos a previa evaluación de impacto ambiental.

CAPÍTULO 2

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 59. *Definición y tipos*

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Se regulan a continuación una serie de medidas a tomar en los siguientes aspectos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios.
- d) Instalaciones en la vía pública.

Artículo 60. *Regulación de la publicidad*

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.

2. Para acceder a la misma será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el organismo que ha de otorgarla se pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los “elementos salientes de edificación: anuncios” se fijan en las normas reguladoras de la edificación.

Artículo 61. *Terrenos no edificados*

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

Artículo 62. *Seguridad y decoro público de los edificios*

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y decoro públicos. A tal efecto deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachadas, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), y los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Artículo 63. *Instalaciones en la vía pública*

1. Solo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones.

En ningún caso se permitirán si interrumpen la circulación peatonal, o perjudican la seguridad vial.

2. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 64. *Definición y tipos*

1. No se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

2. A tal efecto se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Cementerio de vehículos.
- d) Masas forestales.
- e) Protección de fauna.
- f) Protección de suelo.
- g) Protección de paisaje.

Artículo 65. *Nuevas infraestructuras*

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural deberán acompañarse del correspondiente estudio de impacto ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

3. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Artículo 66. Elementos publicitarios

1. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las normas reguladoras de los sistemas, (sistema viario), en cuanto a su posición.

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc, ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 67. *Cementerio de vehículos*

En aquellos casos en que, de acuerdo con las normas reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, estos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

Artículo 68. *Protección de masas forestales*

1. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. No se procederá a la tala de árboles sin la licencia municipal pertinente.

2. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

3. La desaparición total o parcial de las masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a la revisión de la calificación protectora del suelo que ocupan por el planeamiento urbanístico, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario.

Artículo 69. *Protección de fauna*

Será necesaria la obtención de licencia urbanística para el levantamiento, instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos. Se exigirá informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

Artículo 70. *Protección del suelo*

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. Las actividades extractivas que lleven aparejadas importantes movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artículo 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (RD 2994/1982, de 15 octubre).

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que solo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente estudio de impacto ambiental. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

Artículo 71. *Protección del paisaje*

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCION DE LOS YACIMIENTOS DE INTERÉS-CIENTÍFICO

Artículo 72. *Definición y tipos*

1. A los efectos de estas normas subsidiarias se entenderá por yacimiento de interés científico no solo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geográficas de la zona.

2. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la comisión provincial de urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

4. Estas normas subsidiarias recogen y señalan la existencia de todos los yacimientos de interés científico conocido y propone una serie de medidas de protección recogidas en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica.

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCION DE JARDINES Y ARBOLADO

Artículo 73. *Protección de los árboles*

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

Artículo 74. *Protección de las excavaciones para plantaciones*

1. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

2. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, estas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

3. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Artículo 75. *Sanciones*

1. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado.

2. Igualmente serán motivo de sanción:
 - a) Depositar materiales de obra en los alcorques de arbolado.
 - b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de estos.
 - c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Artículo 76. *Indemnizaciones: valoración de árboles*

Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios expuestos en el Boletín de la Estación Central de Ecología, vol. IV, número 7 de 1975, de ICONA y los que pueda establecer la Agencia de Medio Ambiente (AMA).

Artículo 77. *Corte de árboles o supresión de jardines*

La tala de árboles o supresión de jardines, aunque estos sean privados, queda sujeta a la concesión de licencia municipal preceptiva.

CAPÍTULO 6

USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVIA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 78. *Infraestructuras que requerirán evaluación de impacto ambiental*

1. Nuevos embalses a partir de 1 Hm³ de volumen de agua embalsada, de 10 m de cota de embalse, o de 10 ha de superficie de la lámina de agua.
2. Trazado de carreteras y autopistas.
3. Trazado de ferrocarriles.
4. Corrección de cuencas.
5. Captaciones de aguas a partir de 10l/seg.
6. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas.
7. Tendido de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica a 66 o más kV de tensión.
8. Gaseoductos y oleoductos.

Artículo 79. *Actividades económicas que requerirán evaluación de impacto ambiental*

A) ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1. Azucareras y alcoholeras.
2. Papeleras.
4. Centrales térmicas de todo tipo.
5. Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.
6. Producción de azufre y derivados ácidos.
7. Producción de clínker y de cemento.
8. Fabricación de cal y yeso.
9. Siderurgia integral.
10. Baterías de coque.
11. Producción de aluminio de primera fusión.
12. Producción de plomo de primera fusión.
13. Producción de zinc por reducción de minerales y por destilación.
14. Producción de cobre.
15. Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.
16. Producción de metales y aleaciones por electrolisis.
17. Fabricación de gases para síntesis química.
18. Producción de halógenos y sus hidrácidos.

19. Producción de ácidos sulfúrico, nítrico y fosfórico.
20. Producción de fósforo.
21. Producción de arsénico y sus compuestos.
22. Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
23. Producción de carburos metálicos.
24. Producción de hidrocarburos aromáticos.
25. Producción de hidrocarburos alifáticos.
26. Producción de acrilonitrilo.
27. Producción de coque de petróleo.
28. Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
29. Producción de negro de humo.
20. Producción de bióxido de titanio.
31. Producción de óxido de zinc.
32. Fabricación de celulosa y pastas de papel.

B) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Explotaciones mineras.
2. Movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 500 m³ de material removido.
3. Extracciones de áridos o piedra.

C) ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES

1. Almazaras.
2. Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino.
3. Granjas de más de 500 cerdos.
4. Granja agrícola de más de 10.000 aves o 2.000 conejos.
5. Piscifactorías.

D) OTRAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1. Todas las industrias en suelo no urbanizable con extensión superior a 10.000 m² de parcela o 1.000 m² construidos en planta.

TÍTULO TERCERO

Normas reguladoras de los usos

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 80. *Condiciones de uso del suelo*

1. El uso de los terrenos estará condicionado a las actividades establecidas, de manera exclusiva o compartida, en las normas subsidiarias, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.
2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, pero estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.
3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, lo que puede controlarse es el uso entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, pero el control del uso como actividad para el que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

Artículo 81. *Clasificación de los usos*

1. USOS GLOBALES: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- h) Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.

- a) Usos pormenorizados.
- b) Usos detallados.

Artículo 82. *Regulación de compatibilidades entre usos. Definición y tipos*

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta se determinará de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidades de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto a los permitidos, pero la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

CAPÍTULO 2

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 83. *Ámbito*

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden dar normalmente.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la específica vigente y propia del organismo competente en la materia.

3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas normas será con carácter genérico, independientemente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la normativa particular por zonas u ordenanzas de edificación, de los planes parciales o especiales y estudios de detalle que la desarrollan.

Artículo 84. *Uso residencial*

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 3: Regulación específica del uso residencial.

2. El uso residencial estará garantizado, en al menos el 50 % de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores, en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo.

Artículo 85. *Uso industrial*

Es el destinado a la obtención de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su elaboración, transformación, separación, almacenaje y distribución, pero no su venta directa al público. Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

Artículo 86. *Uso terciario*

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) **COMERCIO:** Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso solo se admite en planta baja y primera.

II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso solo se admite en planta baja y primera.

III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso solo se admite en edificio exclusivo.

b) **OFICINAS:** Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

I) Servicios de la Administración.

II) Oficinas privadas.

III) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50 % de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) **HOTELERO.** Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la reglamentación específica de la materia.

d) **SALAS DE REUNIÓN.** Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

I) **Uso recreativo-relación social.** Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que

son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso solo se admite en planta baja de la edificación.

- II) **Uso de discotecas y salas de fiestas.** Es el destinado al servicio público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquellos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar, e incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso solo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared mediana. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.
- III) **Uso socio-cultural.** Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 87. *Uso institucional*

Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:

- a) **USO PÚBLICO ADMINISTRATIVO.** Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.
- b) **USO ASISTENCIAL.** Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.
- c) **USO PÚBLICO-COMERCIAL.** Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Solo se admite en edificio de uso exclusivo.
- d) **USO DE PROTECCIÓN CIVIL O MILITAR.** Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.
- e) **USO DE CEMENTERIO.** Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

Artículo 88. *Uso de equipamiento comunitario*

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas, según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) **ESCOLAR-EDUCATIVO.** Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso solo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Guarderías.
 - II) Preescolar.
 - III) Educación General Básica (EGB).
 - IV) Bachillerato Unificado Polivalente (BUP). Formación Profesional (FP).
 - V) Universitario. Investigación.
 - VI) Enseñanzas no regladas (academias de idiomas, etc.).
- b) **RELIGIOSO:** Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo.
- c) **ESPECTÁCULOS.** Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc, ante el público. Este uso solo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.
- d) **SANITARIO.** Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo, excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.
- e) **SERVICIOS.** Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50 % de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.
- f) **DEPORTIVO.** Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso solo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.
- g) **CAMPINGS.** Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y urbanizable. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas (título 5), en su capítulo 4.

Artículo 89. *Cambios de uso del equipamiento comunitario*

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso, siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso, cuando se demuestre su no rentabilidad.

7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación de las Normas Subsidiarias ni del Programa de Actuación.

8. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Artículo 90. *Uso de espacios libres*

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación, como lugares de paseo y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) ZONZA VERDES. Grandes áreas libres con las plantaciones adecuadas, en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Parque suburbano.
- II) Parque urbano.
- III) Parque deportivo.

b) OTROS ESPACIOS LIBRES. Areas más pequeñas y relacionadas con el uso diario, con las plantaciones, pavimentación y mobiliario adecuado en cada caso. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Jardines.
- II) Áreas de juego.
- III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas en su capítulo 5, dedicado a sistema de areas libres y en las normas técnicas de urbanización.

Artículo 91. *Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras*

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos, así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) RED VIARIA. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Autopistas y autovías.
- II) Carreteras principales.
- III) Carreteras secundarias.
- IV) Caminos principales.
- V) Caminos secundarios.
- VI) Vías pecuarias.
- VII) Vías primarias de circulación rodada. Vías secundarias.
- IX) Vías peatonales.
- X) Carriles de bicicleta.

- b) **APARCAMIENTO.** Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso solo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.
- c) **ESTACIONES DE SERVICIO.** Es el destinado al servicio a los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otros accesorios. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.
- d) **RED FERROVIARIA.** Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Vías férreas.
 - II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
 - III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.
- e) **OTRAS INFRAESTRUCTURAS.** Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:
 - I) Abastecimiento de agua.
 - II) Saneamiento.
 - III) Abastecimiento de energía eléctrica.
 - IV) Servicios telefónico y telegráfico.
 - V) Alumbrado Público.
 - VI) Vertido de residuos sólidos: Tanto basureros como vertederos de escombros. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.
 - VII) Otros servicios.
- f) **GRANDES INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.** Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Regulatoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Artículo 92. *Uso rural*

- 1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, solo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.
- 2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - a) **AGRÍCOLA:** Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.
 - b) **FORESTAL:** Es el destinado a la explotación, o mantenimiento, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.
 - c) **PECUARIO:** Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

- d) **EXTRACTIVO.** Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.
 - e) **FORESTAL RECREATIVO.** Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: Ventas, áreas de picnic, picaderos, clubs de campo, etc.
3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

CAPÍTULO 3

REGULACION ESPECIFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 93. *Disposiciones generales*

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva licencia de la ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 94. *Definición y clases*

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados “apartamentos” o también “estudios”, etc, que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina).
- e) Un baño.
- f) Un aseo (en el caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados “apartamentos” se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto, la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Reguladoras de la Edificación en las Normas relativas al diseño.

Artículo 95. *Condiciones higiénico-sanitarias*

Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

- A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, su salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o solo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela

en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Solo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en estas Normas Subsidiarias.

- B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:
- Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en normas reguladoras de la edificación, relativas al diseño.
 - Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.
 - La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.
- C) CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Serán las que se especifican en las normas técnicas de urbanización de estas normas subsidiarias, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.
- D) CONDICIONES DE SANEAMIENTO. Serán igualmente las que se indican en las normas técnicas de urbanización de estas normas subsidiarias, en cuanto a condiciones de vertido y depuración. En cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la injerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).
- E) CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación. En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944.

CAPÍTULO 4

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 96. *Definición y clases*

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Las normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

- a) Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 97. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

1. Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 10 kW, si es en planta alta, y 20 kW, si es en planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades “molestas e incómodas” para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) TALLERES ARTESANALES. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².; el máximo de potencia instalada será de 10 kW (13,6 C.V.) en planta alta y 20 kW si es en planta baja, y el máximo nivel de ruido, en la pared exterior del local, de 35 DBA durante la jornada laboral (entre 8:00 y 22:00 horas). A partir de los máximos referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del organismo competente; todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I. N. y P.).
- B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que impliquen una actividad clasificable como “molesta, insalubre, nociva o peligrosa”, según el R.A.M.I.N. y P. Este uso se admite solo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.
- c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aún cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los límites fijados para esta categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.^a categoría.
- d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1.^a categoría. Este uso solo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 98. Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial

1. Se incluyen en esta categoría a las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 kW.

3. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o este, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. Igualmente se entenderá que son “nocivas” aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y “peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expandan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

5. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- A) PEQUEÑA INDUSTRIA: Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje, y que no sean clasificadas como insalubres, nocivas, o peligrosas según la Reglamentación vigente. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los “talleres artesanales”. Solo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:
- a) Industria adosada o otra edificación. En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 kW (81,6 CV) y el ruido exterior máximo medido sobre la pared medianera será de 35 DBA durante la jornada laboral. La vibración máxima admitida será de 15 Pals. medidos en el límite interior del recinto y habrá de ser absorbida por cimentación y estructura independiente de la del edificio.
 - b) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento). En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 kW (81,6 CV), y el ruido exterior máximo durante la jornada laboral diurna será de 55 DBA (8:00 a 22:00 horas) y de 45 DBA durante la nocturna. La vibración máxima admitida sobre la vía pública será de 5 Pals.
- B) TALLERES VARIOS: Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado en el Artículo anterior, se consideran incluidas en esta categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Solo se admitirán en edificios de uso exclusivo y en plantas baja y sótano.

Artículo 99. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

1. Perteneciente a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios (DBA).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA, INDUSTRIA MOLESTA O NOCIVA EN RAZÓN DE SUS VERTIDOS. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar

específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado “pequeña industria” y también por aquellos otros que están clasificados como actividades “nocivas”, en razón de los vertidos o despojos que producen, por el R.A.M.I.N. y P. Estos usos solo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizado en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

- b) GANADERÍA. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior solo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.
- c) ALMACENES AL POR MAYOR. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución; debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso solo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.
- d) CHATARRERÍA. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso solo se admite ubicado en polígono industrial, o en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente, como viene regulado en las Normas Generales de Protección.

Artículo 100. *Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano*

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.
- b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por el R.A.M.I.N. y P. como peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre suelo no urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 101. *Reglamentación de las actividades*

1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas normas y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que estas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 102. *Regulación del uso*

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del suelo urbano y sectores del urbanizable, se regula en las normas específicas propias de unas y otros.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50 % de los valores máximos establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios DBA 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 un límite máximo de 35 DBA. En todo caso, entre las 22:00 horas y las 8:00 horas el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores puntas accidentales.

Artículo 103. *Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras*

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta normativa, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada como de segunda categoría las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni estas se transmitan al exterior.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 DBA.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21:00 horas a las 8:00 horas solo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.
- 4. Solo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
- 5. En ningún caso podrá reducirse en primera categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 104. *Condiciones de funcionamiento*

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establecen en estas normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) **POSIBILIDADES DE FUEGO Y EXPLOSIÓN.** Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría 4.^a
- b) **RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.** No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- c) **RUIDOS.** En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 2.

TABLA 1

FRECUENCIA BANDAS DE OCTAVA ESTÁNDAR (EN CICLOS POR SEGUNDO)	INTENSIDAD DE SONIDO (EN DECIBELIOS)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
SUPERIOR A 2.400	35

TABLA 2

LOCALIZACION DE LA OPERACIÓN DE O CARACTER DEL RUIDO	DE DECIBELIOS
1. OPERACIÓN QUE SE REALIZA DURANTE DÍA	+5
2. FUENTE DE RUIDO QUE EMITE MENOS DE: A) 20% POR CUALQUIER PERIODO DE 1 H. B) 5% POR CUALQUIER PERIODO DE 1H.	+5 (20%) +10 (5%)
3. RUIDOS PROVOCADOS POR IMPULSOS (MARTILLO, ETC.)	-5
4. RUIDO DE CARÁCTER PERIÓDICO	-5
5. PARCELA O SOLAR INDUSTRIAL QUE SE HALLE EN ZONA INDUSTRIAL, ALEJADO MÁS DE 100 METROS DE CUALQUIER ZONA RESIDENCIAL O RÚSTICA, PREVISTA POR ESTA NORMATIVA.	+10

(Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla 1).

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN: $10 \log. 3.200 A^2 N^3$, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 3.^a; 15 pals en las de categorías 2 y 5 pals en las de categoría 1.^a.
- e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos. Por consiguiente, las actividades calificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760

mm de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

- g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
- h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 104. *Vertidos industriales*

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente estas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red.

TÍTULO CUARTO

Normas reguladoras de los sistemas

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 105. *Definición y tipos*

1. Los sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de sistemas:

- a) SISTEMAS GENERALES: Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.
- b) SISTEMAS LOCALES: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado “equipo público” constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las normas reguladoras de los usos de estas normas subsidiarias.

Artículo 106. *Sistemas y titularidad jurídica del suelo*

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 132 del TR/92, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en estas normas subsidiarias.

Artículo 107. Obtención de terrenos para sistemas generales

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se producirá mediante expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar.

Artículo 108. Obtención de terrenos para sistemas generales en suelo apto para urbanizar

La obtención de terrenos destinados a sistemas generales en suelos aptos para urbanizar se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

Artículo 109. Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo urbano

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita mediante dos instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Si los terrenos afectos a las antes mencionadas dotaciones no se encuentran incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por expropiación.

Artículo 110. Obtención de terrenos para dotaciones locales en suelo apto para urbanizar

Los terrenos afectos a dotaciones locales en suelo apto para urbanizar son de cesión obligatoria y gratuita mediante los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Artículo 111. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en estas normas subsidiarias, todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor de la misma o incluso los ya existentes susceptibles de modificación serán objeto de redacción de planes especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo apto para urbanizar, puedan ser incluidos en planes parciales.

2. En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

3. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, serán preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 112. Desarrollo y ejecución de los sistemas locales

1. Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad, por el organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o apto para urbanizar en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas normas subsidiarias o de los planes parciales, de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se determine la redacción de un estudio de detalle en desarrollo de las unidades de ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de proyectos de urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la concesión de licencia municipal.

Artículo 113. Clasificación de los sistemas

Se podrán dividir los sistemas en:

- a) SISTEMA VIARIO
 - 1) Sistema General Viario (SGV).
 - 2) Sistema Local Viario (SLV).

- b) SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - 1) Sistema general de equipamiento (SGE)
 - 2) Sistema local de equipamiento (SLE)
- c) SISTEMA DE ÁREAS LIBRES
 - 1) Sistema general de áreas libres (SGAL)
 - 2) Sistema local de áreas libres (SLAL)
- d) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS
 - 1) Sistema general de infraestructuras (SGI)
 - 2) Sistema local de infraestructuras (SLI)

CAPÍTULO 2

Sistema viario

Artículo 114. *Definición y tipos*

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.
2. Está constituido por el sistema general viario y completado por el sistema local correspondiente.

Artículo 115. *Sistema general viario (SGV). Definición y tipos*

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de ordenación de la estructura general y orgánica del territorio.
2. Los tipos y vías establecidos en esta norma subsidiaria en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:
 - a) Carreteras principales: Son fundamentalmente las Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
 - b) Carreteras secundarias: Son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.
 - c) Caminos principales: Son los que posibilitan las actividades productivas del término municipal.
 - d) Caminos secundarios: Son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafados en los planos por su escasa significación.
 - e) Vías pecuarias: Sistema que recoge la antigua red de caminos ganaderos que posibilita la trashumancia a través de suelo público.

Artículo 116. *Desarrollo y programación del SGV*

Se redactarán planes especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación, pertenecientes a dicho sistema sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Artículo 117. *Condiciones de Uso del SGV*

1. En general solo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento que los desarrolle.
2. En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a licencia.

Artículo 118. *Urbanización del SGV*

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se realicen con arreglo al planeamiento que los desarrolla.
2. Los organismos actuantes cumplimentarán las normas técnicas de urbanización de esta normativa urbanística.

Artículo 119. *Condiciones de edificación del SGV.*

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

a) ESTACIÓN DE SERVICIO

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 20%.

Altura máxima: 1 planta.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) ESTACIÓN DE AUTOBUSES

Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima: 2 plantas.

c) ALMACENES DE MAQUINARÍA Y MANTENIMIENTO

Tipo de edificación: Alineada a vial.

Ocupación máxima: 80 %.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal 5,00 metros.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de las NNSS.

Artículo 120. *Zonas de protección del SGV*

1. Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo apto para urbanizar serán fijadas por los respectivos planes parciales que desarrollen estas normas subsidiarias, y en suelo urbano, por la normativa correspondiente del mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establece una faja de terreno de anchura variable, que constituye su zona de protección y comprende, además de la zona de ocupación y dominio público, la zona de servidumbre y la zona de afección, en las cuales no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. Se define una distancia de edificación medida desde el borde de la calzada, que limita con carácter general la proximidad de las edificaciones a las citadas vías.

4. Con respecto a las carreteras a las que es de aplicación la legislación correspondiente, en el croquis adjunto se especifican las amplitudes de las zonas aludidas y las correspondientes distancias de edificación.

5. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre (artículo 81.2 del Reglamento General de Carreteras) por lo que a carreteras se refiere y a menos de 5 m del eje de los caminos.

6. Por lo que se refiere al resto de caminos que no puedan considerarse como carreteras según lo anterior, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que están establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m para los caminos secundarios.

7. En las vías pecuarias, la zona de protección coincide con el dominio público definido en el correspondiente proyecto de clasificación. La amplitud de la zona será pues del ancho legal expresado en el proyecto, salvo las enajenaciones de terrenos sobrantes que se hubiesen efectuado.

Este ancho legal será el siguiente:

CAÑADAS REALES	75,22 M
CORDELES	37,61 M
VEREDAS	20,89 M
COLADAS	VARIABLE (SEGÚN EL PROYECTO)

8. Los elementos anexos a estas vías pecuarias tales como descansaderos, abrevaderos y majadas estarán igualmente protegidos en la extensión superficial que señale el citado proyecto de clasificación.

9. Para las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, la zona de protección está constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe todo uso que no tenga carácter agrícola incluyéndose en la prohibición cualquier tipo de edificación. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores de este artículo, en la forma que corresponda.

Artículo 121. *Sistema local viario (SLV). Definición*

1. Constituido por los restantes elementos del sistema viario no incluidos como parte del sistema general; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de ordenación: Red viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los planes parciales.

Artículo 122. *Titularidad y dominio del SLV*

1. Todos los elementos de este sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 123. *Desarrollo y programación del SLV*

1. En suelo urbano, los planes especiales y estudios de detalle completarán la ordenación de las normas subsidiarias. En suelo apto para urbanizar, serán los planes parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector.

2. Su programación, ligada a la ejecución de unidades de ejecución en el suelo urbano y a la redacción de planes parciales y ejecución de los mismos en suelo apto para urbanizar, se determina en los apartados correspondientes de esta normativa urbanística.

Artículo 124. *Condiciones de uso del SLV*

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa licencia municipal.

Artículo 125. *Urbanización del SLV*

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los proyectos de urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de las unidades de ejecución o, en el suelo apto para urbanizar en ejecución de los planes parciales.

2. En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las normas técnicas de urbanización de estas NNSS.

Artículo 126. *Condiciones de edificación del SLV*

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 127. *Definición y tipos*

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el sistema general de equipamiento comunitario que se complementa, a su vez por el sistema local correspondiente.

Artículo 128. *Sistema general de equipamiento (SGE). Definición*

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de estructura general y orgánica del territorio y de estructura urbana del núcleo, de estas NNSS.

Artículo 129. *Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE*

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Las de los elementos de nueva ordenación será, siempre, pública.

Artículo 130. *Planeamiento y programación del SGE*

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas normas subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, planes especiales por el organismo que ostente la titularidad.

Artículo 131. *Urbanización del SGE*

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las normas técnicas de obras de urbanización de estas normas subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 132. *Condiciones de edificación del SGE*

1. Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

a) EDUCATIVO, SANITARIO Y COMERCIAL

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 40 %.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) DEPORTIVO

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 10 %

Edificabilidad: 0,20 m²t/m²s.

Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) LÚDICO-RECREATIVO

Tipo de edificación: Alineada.

Ocupación máxima: 50 %.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Altura máxima: 3 plantas.

d) CEMENTERIO

Ocupación máxima: 40 %.

Edificabilidad: 0,5 m²t/m².

Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Artículo 133. *Zonas de protección del SGE*

1. Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

2. Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menor de 500 m del perímetro exterior de dicha instalación (artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria). Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros, o de uso similar.

Artículo 134. *Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición*

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del general y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la estructura urbana del núcleo, de estas normas subsidiarias, que se completarán con los de los planes parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas normas subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo,

según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 135. *Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE*

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario esta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 136. *Planeamiento y programación del SLE*

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales.

Artículo 137. *Condiciones de Uso del SLE*

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los planes especiales o parciales que los determinan.

Artículo 138. *Urbanización del SLE*

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales o parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización de estas normas subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 139. *Condiciones de Edificación del SLE*

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por planes especiales en suelo urbano, o parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las condiciones de edificación, para poder adaptarse a las condiciones singulares de cada caso, sin que ello suponga modificación de estas normas subsidiarias.

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 140. *Definición y tipos*

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el sistema general de áreas libres (SGAL) que se complementa por el sistema local correspondiente (SLAL).

Artículo 141. *Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición*

Constituido por todos los elementos de este sistema que se grafian en el plano de estructura general y orgánica del territorio y en los de estructura urbana del núcleo, de esta norma subsidiaria.

Artículo 142. *Planeamiento y programación del SGAL*

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas normas subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los planes especiales correspondientes.

Artículo 143. *Condiciones de Uso del SGAL*

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

2. En el caso de parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.

4. En todas ellas solo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los planes especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 144. *Urbanización del SGAL*

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización de estas normas subsidiarias. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 145. *Condiciones de edificación del SGAL*

1. En los parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los d servicio, será como máximo del 10 % de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización.

3. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de las normas subsidiarias.

Artículo 146. *Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición*

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafian, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de ordenación de la estructura urbana de estas normas subsidiarias que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas normas subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Aparecen grafadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 147. *Titularidad y dominio del SLAL*

1. Todos los elementos de este sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las entidades urbanísticas colaboradoras de conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 148. *Planeamiento y programación del SLAL*

1. Ningún elemento del sistema local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 149. *Condiciones de uso del SLAL*

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Solo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

Artículo 150. *Condiciones de edificación del SLAL*

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10 % de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m²s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización.

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 151. *Definición y tipos*

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el sistema general de infraestructuras urbanísticas y complementado por el local correspondiente.

Artículo 152. *Sistema general de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición*

Está constituido por los elementos de este sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafian los más importantes en los planos de estructura general y orgánica del territorio, y en los de estructura urbana del núcleo, de estas normas subsidiarias y se refieren en particular a:

a) ABASTECIMIENTO DE AGUA

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) SANEAMIENTO

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c) ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

d) ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Centros de producción, redes de distribución y transporte de alta tensión (más de 5 kV) y centros de transformación.

e) SERVICIO TELEFÓNICO Y TELEGRÁFICO

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) ALUMBRADO PÚBLICO

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen sistema general viario, así como a los restantes sistemas generales.

Artículo 153. *Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI*

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y su uso público.

Artículo 154. *Planeamiento y programación del SGI*

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los planes especiales necesarios.

Artículo 155. *Condiciones de uso del SGI*

Regirá para cada uno de los elementos que componen este sistema general, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 156. *Urbanización y edificación del SGI*

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales o parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las normas técnicas de urbanización. en cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de licencias municipales.

Artículo 157. Zonas de protección del SGI

Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de esta norma subsidiaria o de los planes parciales o especiales que la desarrollen.

A) CAPTACIONES DE AGUA POTABLE

- a) Será de aplicación la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986 y demás legislación conexas vigente, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 24 de abril de 1961, de 30 de noviembre) y la Instrucción para su aplicación (OM de 15 de marzo de 1963) y otras disposiciones vigentes.
- b) Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso correspondan o que pueda imponer el organismo competente, las actuaciones de cualquier circunstancia no podrán afectar al curso, cantidad o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.
- c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos de basura que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del organismo administrador.

B) Conducciones de agua potable.

- a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados, además del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) El organismo administrador de la conducción establecerá las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, esta no se situará a distancia inferior a 5 m al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.
- c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.
- d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) INSTALACIONES DE SANEAMIENTO

- a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre aguas y vertidos.
- b) Los elementos comprendidos en este sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. además de los vertederos municipales de residuos sólidos (denominados expresamente SGE).
- c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km de núcleos urbanos y a más de 500 m de carreteras.

D) PRODUCCIÓN Y/O DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA: ALTA TENSIÓN.

- a) Será de aplicación la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre Expropiación Forzosa en materia de Instalaciones Eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta

Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.

- b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay con mínimos de 5 m y 4 m, respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) INSTALACIONES DE COMBUSTIBLES

- a) Con carácter general, será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y su Instrucción complementaria cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.
- b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (OM de 18 de noviembre de 1974) e instrucciones complementarias.
- c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.
- e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

Artículo 158. *Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición*

1. Constituido por todos los elementos de este sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el sistema general. Los más importantes se grafian en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de esta norma subsidiaria, o serán definidos en los correspondientes de los planes especiales o parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en alta o baja tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por esta norma subsidiaria a través de su inclusión en polígonos o unidades de actuación o actuaciones aisladas o bien serán propuestos por los planes parciales en suelo urbanizable.

Artículo 159. *Titularidad y dominio del SLI*

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias entidades de conservación.

Artículo 160. *Planeamiento y programación del SLI*

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan estas normas subsidiarias serán los planes parciales de ordenación y planes especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en unidades de actuación o actuaciones aisladas; y en suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales.

Artículo 161. Condiciones de uso del SLI

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 162. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por estas normas subsidiarias o por los planes parciales o especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las normas técnicas de urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

TÍTULO QUINTO

Normas técnicas de urbanización

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES

Artículo 163. Ámbito de aplicación

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

Artículo 164. Vinculación

Las presentes normas técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el municipio

Artículo 165. Contenido

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

2. No serán de aplicación estas normas técnicas generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente las normas subsidiarias asignen unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

3. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las normas técnicas mínimas fijadas en el capítulo VI de este título.

CAPÍTULO 2

RED VIARIA

Artículo 166. *Vías públicas urbanas de tráfico rodado-peatonal*

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

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 4,50 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 4,50 m; las aceras que se disponga en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan las NNSS (ver plano correspondiente).

4. En el caso específico de la vía perimetral la calzada mantendrá un ancho constante de 6 m, con una zona peatonal de 12 m de anchura; los 4 m situados junto a la edificación se pavimentarán y los 8 m restantes se tratarán con tierra compactada para acoger dos filas de árboles. En el otro extremo, la acera tendrá 1,5 m de anchura con alcorques para el arbolado (ver sección en el plano correspondiente).

Artículo 167. *Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales*

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

Artículo 168. *Aparcamientos*

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m² de edificación.

2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 3,80 m.

Artículo 169. *Pavimentación*

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

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

2. En las reservas de aparcamiento se empleará exclusivamente solera de hormigón. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura.

3. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas normas.

CAPÍTULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 170. *Dotaciones*

1. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente.

2. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hab/día.

3. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

4. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Si no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad o no son sanitariamente permisibles, no podrán utilizarse esas aguas sin su adecuada corrección o depuración. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Artículo 171. *Almacenamiento*

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/ día).

Artículo 172. *Distribución*

1. El diámetro mínimo e las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

2. Se preverá una acometida como máximo para dos parcelas.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidratantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente.

5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras.

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 173. *Redes de alcantarillado*

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm (30 cm en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, estas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los observadores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón.

6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Artículo 174. *Vertido y depuración*

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/ha o parcela mínima de 2.000 m²: Dispondrán como mínimo de fosa séptica individual (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: Dispondrán como mínimo de fosa séptica colectiva (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros.

6. Con respecto a las fosas sépticas individuales o colectivas, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

CAPÍTULO 5

BASURAS

Artículo 175. *Basuras*

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero municipal.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado.

CAPÍTULO 6

OTRAS REDES

Artículo 176. *Energía eléctrica y alumbrado público*

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 kW/alojamiento.

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

CLASES DE VÍAS (NÚCLEOS)	ILUMINACIÓN
ACCESO EXTERIOR Y PENETRACIÓN	20 LUX
VIARIO DE DISTRIBUCIÓN	15 LUX
VIARIO LOCAL	10 LUX

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux. En todos los casos el nivel de iluminación del viario peatonal será igual o superior a 5 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 177. Redes y centros de transformación.1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas

2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas.

Artículo 178. Otras redes

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso.

CAPÍTULO 7

NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS

Artículo 179. Condiciones

Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determinen las normas subsidiarias son las establecidas en los artículos siguientes:

Artículo 180. Red viaria

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 4 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 181. Suministro de agua

El agua destinada a consumo humano será potable o sanitariamente permisible, debiendo disponerse de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

Artículo 182. Aguas residuales

Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a fosa séptica colectiva para la cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que la fosa séptica no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

Artículo 183. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de baja tensión de la parcela.

Artículo 184. *Basuras*

1. Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

TÍTULO SEXTO

Normas reguladoras de la edificación

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 185. *Tipos de edificación*

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

- a) EDIFICACIONES ALINEADAS: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.
- b) EDIFICACIONES NO ALINEADAS: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

- c) EDIFICACIONES ADOSADAS A MEDIANERAS: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.
- d) EDIFICACIONES EXENTAS: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada “separación a linderos”.

Artículo 186. *Tipos de obras de edificación*

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

- a) OBRAS DE CONSERVACIÓN. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- b) OBRAS DE RESTITUCIÓN. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.
- c) OBRAS DE CONSOLIDACIÓN. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) OBRAS DE RESTAURACIÓN. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) OBRAS DE REHABILITACIÓN. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.
- f) OBRAS NUEVAS. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

- g) OBRAS DE DEMOLICIÓN. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.
- h) OBRAS EXTERIORES. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.
- i) OBRAS INTERIORES. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Artículo 187. *Edificaciones fuera de ordenación*

1. Se consideran fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas normas subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas salvo cuando dicha disconformidad sea en lo relativo a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

Artículo 188. *Edificaciones fuera de ordenanzas*

1. Se consideran fuera de ordenanza aquellos edificios e instalaciones que incumplan lo preceptuado en estas normas subsidiarias exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En estos se permiten obras de reforma y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

CAPÍTULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 189. *Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad*

1. DEFINICIONES

- a) *UNIDAD DE EJECUCIÓN*. Son ámbitos territoriales delimitados dentro de las áreas de reparto para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) *SECTOR*. Es la unidad territorial en el Suelo Apto para Urbanizar para la redacción del Planeamiento Parcial.
- c) *MANZANA*. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.
- d) *PARCELA*. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizada por su superficie.
- e) *CONDICIONES DE LA PARCELA*. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Apto para ser Urbanizado.
- f) *RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA*. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

- g) *SEGREGACIÓN*. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.
- h) *SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS*. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las normas particulares.
- i) *LINDEROS*. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- j) *SUPERFICIE DE LA PARCELA*. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- k) *PARCELA MÍNIMA*. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen las normas subsidiarias.
- l) *PARCELA MÁXIMA*. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las normas subsidiarias.
- m) *SOLAR*. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:
- I. **CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las normas subsidiarias o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.
 - II. **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - III. **CONDICIONES DE GESTIÓN**: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las normas subsidiarias o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
 - IV. **CONDICIONES DIMENSIONALES**: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las normas particulares de estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que la desarrollen.
- n) *EDIFICABILIDAD*. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a sectores o polígonos. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.
- ñ) *SUPERFICIE CONSTRUIBLE*. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Actuación o parcela. Se expresa en $m^2.t$. (Metros cuadrados de techo).
- o) *SUPERFICIE CONSTRUIDA*. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50 % la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en $m^2.t$.
- p) *OCUPACIÓN*. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.
- q) *ANCHO DE FACHADA*. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.
- r) *ANCHURA MEDIA DE PARCELA*. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

- s) *FONDO DE PARCELA*. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.
- t) *DENSIDAD*. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Ha de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

Artículo 190. *Condiciones relativas a la posición de la edificación*

DEFINICIONES

- a) *ALINEACIÓN DE VÍA PÚBLICA*. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:
 - I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
 - II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.
- b) *ALINEACIÓN DE FACHADA*. Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el planeamiento. En los edificios no alineados esta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la normativa particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.
- c) *SEPARACIÓN A LINDEROS*. Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.
- d) *LÍNEA DE RASANTE*. Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20 %, en las edificaciones alineadas.
 - I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública (ver gráfico 1).
 - II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera (gráfico 3).
 - III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).
- e) *PLANO DE RASANTE*. Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20 % y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:
 - I) Parcelas medianeras (gráfico 5)
 - 1.º Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.º Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3.º El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

II) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

III) Parcelas de esquina

Gráfico 6

• Para consultar las imágenes ir a:

<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparencia/79bf4f5c-65da-4ea6-bcaa-911b888199b5/>

(ANUNCIO PLANEAMIENTO NNSS)

1.º Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.º Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.º El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

f) Medición de altura en edificaciones alineadas (pendiente inferior al 20 %). La altura reguladora fijada en la normativa particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de esta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h) de esta NU (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

Gráfico 7

• Para consultar las imágenes ir a:

<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparencia/79bf4f5c-65da-4ea6-bcaa-911b888199b5/>

(ANUNCIO PLANEAMIENTO NNSS)

g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20 %). Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coincide y en terrenos con pendiente superior al 20 % se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

I) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20 %. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de esta NU.

Gráfico 8

• Para consultar las imágenes ir a:

<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparencia/79bf4f5c-65da-4ea6-bcaa-911b888199b5/>

(ANUNCIO PLANEAMIENTO NNSS)

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

h) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasa manos de una barandilla.

II) La altura reguladora fijada en la normativa particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (gráfico 9).

Gráfico 9

• Para consultar las imágenes ir a:

<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparency/79bf4f5c-65da-4ea6-bcaa-911b888199b5/>

(ANUNCIO PLANEAMIENTO NNSS)

III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregarse en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico número 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo (gráfico 10).

Gráfico 10

• Para consultar las imágenes ir a:

<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparency/79bf4f5c-65da-4ea6-bcaa-911b888199b5/>

(ANUNCIO PLANEAMIENTO NNSS)

(*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la normativa particular.

i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes “a” y “b” del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

Gráfico 11

• Para consultar las imágenes ir a:

<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparency/79bf4f5c-65da-4ea6-bcaa-911b888199b5/>

(ANUNCIO PLANEAMIENTO NNSS)

CAPÍTULO 3

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 191. *Condiciones relativas al diseño de los edificios*

Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta normativa de carácter general y las normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (ordenanzas de uso y edificación).

- a) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto solo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.
- b) ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc., por encima de la altura máxima edificable.

- c) **ALTURA LIBRE DE PLANTA.** Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.
- d) **CIMENTACIÓN A VÍA PÚBLICA.** La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.
- e) **PLANTA SÓTANO.** Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m medidos desde esta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.
- f) **PLANTA BAJA.** Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de esta, hasta + 0,60 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:
 - I) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
 - II) Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.
 - III) Ocupación máxima del 25 % de la planta del local en que se ubiquen.
- g) **PLANTAS ALTAS.** Son las situadas por encima de la planta baja.
- h) **RETRANQUEOS DE FACHADA.** Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.
- i) **VUELOS.** Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la normativa particular. No se permiten los vuelos cenados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierres). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50 % de la longitud total de la fachada.
- j) **ELEMENTOS SALIENTES DE EDIFICACIÓN.** Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:
 - I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.
 - II) De Instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.
 - III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm en las de dimensión inferior.
 - IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

- k) VALLAS DE OBRA. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.
- l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:
- I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.
- II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de $\frac{1}{2}$ del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.
- III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquel, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a $\frac{1}{3}$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a $\frac{1}{3}$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.
- IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a $\frac{1}{4}$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a $\frac{1}{4}$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.
- V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los $\frac{3}{4}$ partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.
- VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a $\frac{1}{5}$ de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.
- VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior

a $\frac{1}{6}$ de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm². y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M.^o de la Gobernación de 22 de febrero de 1968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios: No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la normativa particular. El planeamiento que desarrollen las NNSS podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios: Será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20 % de la del patio.

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 192. *Condiciones relativas al diseño de los alojamientos*

a) SUPERFICIE ÚTIL. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

b) SUPERFICIES ÚTILES Y CONDICIONES DIMENSIONALES DE LAS DEPENDENCIAS

I) **SALA DE ESTAR.** En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

NÚMERO DORMITORIOS	1	2	3	4
SUP. MÍNIMA (m ²)	12	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

II) **COMEDOR.** Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m de diámetro.

III) **ESTAR-COMEDOR.** En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

NÚMERO DORMITORIOS	1	2	3	4
SUP. MÍNIMA (m ²)	13	14	16	18

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

- IV) **COMEDOR-COCINA.** En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

NÚMERO DORMITORIOS	1	2	3	4
SUP. MÍNIMA (m ²)	6	10	12	14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

- V) **ESTAR-COMEDOR-COCINA.** Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.
- VI) **DORMITORIO.** En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

DORMITORIO DOBLE	9,00 m ²
DORMITORIO SENCILLO	6,00 m ²

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

- VII) **COCINA.** En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

NÚMERO DORMITORIOS	1	2	3	4
SUP. ÚTIL (m ²)	5	6	8	10

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

- VIII) **BAÑO.** La superficie mínima del baño será de 4 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.
- IX) **ASEO.** La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m de diámetro.
- c) **ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LAS DEPENDENCIAS.** La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.
- d) **CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.** Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de

patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

- e) **CONDICIONES DE LOS TRASTEROS INDEPENDIENTES DE LAS VIVIENDAS.** Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.) En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15 % de la superficie útil de la vivienda a la que está, adscrito.

Artículo 193. *Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras*

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.
- b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20 % respecto a las medidas indicadas.
- c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.
- d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.
- e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.
- f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Artículo 194. *Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias*

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas normas reguladoras de la edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

- a) **PATIO DE MANZANA.** Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.
- b) **PATIO DE PARCELA Y PATIO TRADICIONAL.** Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.
- c) **PATIO DE LUCES.** Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.
- d) **PATIO DE VENTILACIÓN.** Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.
- e) **PATINILLO.** Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) CHIMENEAS O CONDUCTOS DE VENTILACIÓN (SHUNT). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte ($\frac{1}{6}$) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio ($\frac{1}{3}$) de la de aquel, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: Se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Artículo 195. *Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes*

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni fuera de ordenación ni de ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sean de obligado cumplimiento.

Artículo 196. *Condiciones de seguridad*

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m, por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional competente.

Artículo 197. *Prevención de incendios*

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE: CPI-91 y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 198. *Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios*

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) SITUACIÓN

Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) CONDICIONES DIMENSIONALES

- a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m.
- b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.
- c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.
- d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.
- e) La pendiente máxima de las rampas será del 15 %, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4 %.
- f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm. sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

C) CONDICIONES DE VENTILACIÓN

- a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.
- b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El nivel de iluminación será como mínimo de 5 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) CONDICIONES DE LAS DOTACIONES

- a) A distancia inferior a 5 m desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.
- b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.
- c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg por cada 100 m². De superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.
- d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m². construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

CAPÍTULO 6**CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES****Artículo 199. Definición y ámbito**

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 200. *Salvaguarda de la estética urbana*

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
- c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
- d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Artículo 201. *Fachadas*

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 202. *Medianerías*

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Artículo 203. *Materiales de fachada*

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

Artículo 204. *Modificación de fachada*

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 205. *Cubiertas*

1. En general serán de teja árabe, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m desde la acera, serán de fundición.

Artículo 206. *Marquesinas*

1. Solo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

Artículo 207. *Toldos*

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

Artículo 208. *Anuncios*

1. Con independencia de lo señalado en las normas generales relativas al diseño de los edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 209. *Portadas, escaparates y vitrinas*

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm en aceras de anchura mayor de 1 m y de 5 cm en los de dimensión inferior.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 210. *Elementos superpuestos de fachada*

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejillas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 211. *Cerramientos*

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En ningún caso se permitirá. el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 212. *Protección del arbolado*

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.

TITULO SEPTIMO

Normas para el suelo urbano

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 213. *Edificación*

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que solo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada esta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes normas urbanísticas.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. Transcurrido un plazo de dos años desde la entrada en vigor de las presentes NNSS o desde que adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. Incumplido dicho plazo, la Administración podrá expropiar los terrenos o acordar su venta forzosa.

Artículo 214. *Usos*

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con las NNSS y en particular con sus normas particulares del suelo urbano.

CAPÍTULO II

EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Artículo 215. *Ejecución de actuaciones*

1. Las determinaciones de las NNSS sobre el suelo urbano son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que,

en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en el suelo urbano son los siguientes:

- a) **ACTUACIÓN AISLADA.** En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, verde o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la delimitación de un polígono sobre el que repercutir esa carga.
- b) **UNIDADES DE EJECUCIÓN.** En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar estudios de detalle que complementen y desarrollen las determinaciones de las NNSS.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones de las NNSS en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

- a) **ACTUACIONES AISLADAS.** La ejecución de las AA requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.

- b) **UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Compensación. La ejecución de las unidades de ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las UE, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de cooperación.

Artículo 216. *Normas para las actuaciones aisladas (AA)*

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se prevén expresamente en estas NNSS para liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el planeamiento un polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

2. **CONSECUCCIÓN DE LOS TERRENOS.** La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose de acuerdo con su “Valor urbanístico” para lo cual se determina en las normas particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos los casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley.

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de estos y para su posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con esta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminadas a la consecución de los terrenos objeto de la actuación aislada, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

3. **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.** La ejecución de las obras de urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la

Administración actuante que redactará, para ello el correspondiente proyecto de acuerdo con las normas técnicas de urbanización de esta normativa urbanística.

4. FINANCIACIÓN DE LAS AA. Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

Artículo 217. Normas para las unidades de ejecución (UE)

1. Se han delimitado unidades de ejecución en el suelo urbano con objeto de:

- A) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.
- B) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de esta.

En todas ellas se traza desde las NNSS las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos), a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2. DESARROLLO DE LAS UE. Con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de estas NNSS en las UE. No obstante en determinados casos se redactarán estudios de detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la normativa particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del estudio de detalle y los proyectos de urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. EJECUCIÓN DE LA UE DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN. En aquellas UE en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la normativa particular. En caso de propietario único de la unidad el sistema preferente será el de compensación.

En las UE a ejecutar por el sistema de cooperación será necesario redactar proyecto de reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

En las UE que se ejecutan por el sistema de compensación se habrá de redactar por los propietarios proyecto de compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de reparcelación. Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos proyecto ordinario de obras de urbanización para su tramitación en el ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la dirección facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el proyecto de edificación pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la UE mediante expediente de contribuciones especiales o proyecto de reparcelación.

4. LAS CESIONES SEÑALADAS EN CADA UNA DE LAS UE delimitadas en estas NNSS, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros escolares al servicio de la UE. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos cumplirán los establecidos para el suelo urbanizable en el Reglamento de Planeamiento. El Ayuntamiento decidirá si la UE requiere cesión para centro docente y también tendrá capacidad para cambiar los usos de las cesiones, siempre dentro de los destinados a equipamiento y áreas libres.

5. EDIFICACIÓN DE LAS UE. De acuerdo con las alineaciones previstas en las NNSS, las ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el estudio de detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6. PLAZOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS UE. En la normativa particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los estudios de detalle, proyectos de compensación o reparcelación, proyectos de urbanización y ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

TÍTULO OCTAVO

Normas particulares para el suelo urbano

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 218. *Condiciones de solar*

1. Todas las parcelas catastrales urbanas existentes actualmente serán consideradas como edificables, sean cuales fueren sus dimensiones.

2. Siempre que se trate de actuaciones residenciales para viviendas plurifamiliares, se permitirá la agrupación de parcelas cuando la longitud de fachada resultante no sea superior a 15 metros, y será necesaria la subdivisión igualmente a 15 metros, en el caso de que la longitud de fachada existente sea superior.

3. En las actuaciones residenciales de uso unifamiliar no existirán dichas limitaciones.

Artículo 219. *Alineaciones*

1. Las alineaciones a la vía pública fijadas en los planos de determinación de planeamiento, marcan el límite de la edificación, de forma que en ningún caso se puedan invadir dichas vías.

Artículo 220. *Patios*

1. En las viviendas plurifamiliares, los patios interiores deberán ser tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro 3 metros y su superficie mínima será de 12 metros cuadrados.

2. En las viviendas unifamiliares, el círculo inscrito deberá ser igualmente de 3 metros y la superficie mínima del patio de 9 metros cuadrados.

Artículo 221. *Cubiertas*

1. Por encima de la altura máxima se permitirá la construcción de elementos auxiliares tales como escaleras y depósitos, así como estructuras ligeras o techados abiertos por los costados: pérgolas, toldos o empotrados.

2. Siempre que se utilicen cubiertas de teja o similares, la pendiente de los faldones será inferior al 100 % (45 %).

Artículo 222. *Vuelos, salientes y retranqueos en fachadas*

1. La fachada de la edificación será plana, continua y lisa, quedando expresamente prohibido todo tipo de vuelos cerrados y retranqueos parciales o totales en cualquiera de las plantas.

2. Sobre el plano de fachada se permitirán los siguientes volados o salientes:

- a) Balcones con un vuelo menor que 0,50 metros.
- b) Aleros que no superen un vuelo de 0,30 metros.

En el caso de que la cubierta de la edificación sea terraza visitable, ni el suelo ni ninguno de los elementos que compongan dicha terraza podrán nunca sobresalir del plano de fachada.

Artículo 223. *Composition de fachadas*

1. Los huecos principales de fachada deberán estar compuestos de una forma sencilla y regular, y su disposición dentro de ella tenderá a una correspondencia entre los huecos de las diferentes plantas según ejes verticales.

2. En ningún caso se permitirán fachadas con carácter de medianería, a viales públicos.

Artículo 224. *Ordenanzas para el uso de los materiales de construcción*

1. Los materiales de fachada tendrán un acabado liso, continuo, y su color será uniforme. Con relación a los acabados de fachada se prohibirán expresamente los usos y materiales siguientes:

- a) Azulejos con dibujos o colores chillones.
- b) Ladrillo visto
- c) Aplacados de piedra.
- d) Utilización de falsos materiales para imitar el aspecto y acabado de otros distintos.
- e) Utilización de pinturas con tonos demasiado intensos y agresivos.
- f) Imitación de estilos llamativos, ya sean estos folclóricos o foráneos, que se salgan de los cambios de estilo resultantes de una renovación ponderada de los sistemas constructivos.

En los zócalos se permitirá el uso de estos materiales siempre que no desentonen del conjunto urbano en el que se inserten.

2. Las barandillas y rejas metálicas se harán con barras rectas, que se ensamblaran de forma que queden enmarcadas formando un volumen sencillo y unto. No se permitirá el empleo de formas rebuscadas.

3. Se prohibirá, tanto en el frente como en los laterales de los balcones, toda clase de antepechos ciegos, en toda su altura o una parte de ella, por pequeña que sea.

4. No se permitirá enmarcar ventanas u otros elementos de fachada con adornos abigarrados. La ornamentación, si la hubiera, hábil de ser sencilla.

Artículo 225. *Condiciones estéticas*

1. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos desde los alzados del proyecto.

2. Todos los alzados de una vivienda que den a un vial público, deberán tener tratamiento de fachada prohibiéndose las medianerías.

Artículo 226. *Condiciones de seguridad*

1. Los sistemas constructivos serán los tradicionales, formados por muros de carga, con vanos máximos de forjado entre 4 y 5 m por ser unos y otros suficientes para albergar los usos habituales de vivienda.

Siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente, avalado por el técnico competente.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ZONA N1. VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR EN MANZANA

Artículo 227. *Definición*

Comprende las zonas que quedan dentro del ámbito de influencia del núcleo origen cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido y reconducido en ordenación adosada y alineada a fin de conseguir ordenaciones claramente referidas a calles.

Artículo 228. *Condiciones de uso*

1. Se permitirá el uso residencial, así como el uso terciario en planta baja (comercios, servicios, espectáculos, pequeña hostelería, talleres, almacenes, etc.) y todos aquellos usos compatibles con el residencial según el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o que estén provistas de las necesarias medidas correctoras según la reglamentación vigente. El uso residencial preferente será el unifamiliar.

Artículo 229. *Edificabilidad y ocupación*

1. Parcela mínima edificable: 30 m², ancho mínimo: 3 m.
2. Alineación obligatoria de fachada a la vía pública.
3. Obligación de adosarse a medianería en todo el frente de fachada a la vía pública.
4. Distancia mínima a linderos privados posteriores: 3m.
5. Fondo máximo edificable: 25 m, medidos desde la alineación de fachada.
6. Altura máxima: 10 m medida desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada hasta la cara superior del forjado de cubierta, que corresponde a 3 plantas (PB+2).

ZONA N2. VIVIENDA ADOSADA DE ENSANCHE POPULAR

Artículo 230. *Condiciones de uso*

1. Las condiciones de uso son iguales que las definidas en la Zona N1.

Artículo 231. *Edificabilidad y ocupación*

1. Parcela mínima edificable: 90 m², ancho mínimo: 6 m.
2. Alineación obligatoria de fachada a la vía pública.
3. Obligación de adosarse a medianería en todo el frente de fachada a la vía pública.
4. Distancia mínima a linderos privados posteriores: 3m.
5. Fondo máximo edificable: 20 m, medidos desde la alineación de fachada, incluyendo las dependencias anexas.
6. Altura máxima: 7 m medida desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada, hasta la cara superior del forjado de la cubierta, que corresponde a 2 plantas (PB+1).

ZONA N3. VIVIENDAS ADOSADAS EN ENSANCHE MODERNO

Artículo 232. *Condiciones de uso*

1. Las condiciones de uso son iguales que las definidas en la Zona N1.

Artículo 233. *Edificabilidad y ocupación*

1. Parcela mínima edificable: 100 m² ancho mínimo: 7 m.
2. Alineación obligatoria de fachada a la vía pública.
3. Obligatoriedad de adosarse a medianería en todo el frente de fachada a la vía pública.
4. Distancia mínima a lindero privado posterior: 3 m.
5. Fondo máximo edificable: 20 m, medidos desde fachada, incluyendo dependencias anexas.
6. Altura máxima: 7 m medida desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada, hasta la cara superior del forjado de la cubierta, que corresponde a 2 plantas (PB + 1).

ZONA E. EQUIPAMIENTOS

Artículo 236. *Condiciones de uso*

1. Se permitirá el uso de equipamientos públicos: social, escolar, deportivo, instalaciones urbanas, etc.

Artículo 237. *Edificabilidad y ocupación*

1. Distancias a linderos públicos: Según las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.
2. Distancia a linderos privados: 3 m, permitiéndose adosarse a medianería.
3. Altura máxima:
 - a) Zona N1. Núcleo: 10 m que corresponde a 3 plantas (PB+2).
 - b) Zona N2. Ensanche: 7 m que corresponde a 2 plantas (PB+1).
4. El resto de las condiciones serán según la normativa específica de cada tipo de instalación o equipamiento.

ZONA I. INDUSTRIA

Artículo 238. *Condiciones de uso*

1. Uso exclusivo de almacenes e industrias no molestas o, según la reglamentación vigente, provistas de las adecuadas medidas correctoras.
2. En estas normas no se proponen nuevas zonas para industrias fuera del núcleo urbano, por lo que si estas en algún momento dejaran de funcionar o abandonaran su carácter industrial, su uso pasaría a ser el establecido para las zonas NI.

Artículo 239. *Edificabilidad y ocupación*

1. DISTANCIAS A LINDEROS PÚBLICOS: Según las alineaciones marcadas en el plano correspondiente.
2. DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS PRIVADOS: 3 m permitiendo adosarse a medianerías.
3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: Las parcelas catastrales existentes en la actualidad resultan indivisibles.
4. ALTURA MÁXIMA: 10 m o una planta.
5. OCUPACIÓN: 100 % en planta baja y 80% en planta primera.

ZONA AL EQUIPAMIENTO DE AREAS LIBRES

Artículo 240. *Condiciones de uso*

1. El de zonas ajardinadas o pavimentadas, espacios libres, áreas de juegos y recreo para niños, sendas peatonales y áreas de esparcimiento.

Artículo 241. *Condiciones de la edificación*

1. Solo se permitirán edificaciones que estén directamente relacionadas con las áreas libres y su función sea la de ponerlas en valor de uso.

2. La ocupación de dichas edificaciones nunca excederá del 15 % de la superficie total del área libre.

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 242. *Descripción*

Seguidamente se trata cada una de las unidades de ejecución propuestas en estas NNSS, en ficha propia con los datos suficientes para su localización.

Artículo 243. *Condiciones de ordenación*

1. ORDENANZAS APLICABLES. En cada unidad de ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. CONDICIONES DE USO. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.

3. SUPERFICIE. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:1.000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las unidades de ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características del terreno.

4. DENSIDAD MÁXIMA. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje para aparcamiento.

6. ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten y que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. ALINEACIONES. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. SEPARACIÓN A LINDEROS. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

Artículo 244. *Cesiones*

1. Se han delimitado las cesiones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la unidad de ejecución.

2. Se ha procurado que se produzca un reparto igualitario de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales de suelo urbano. Para áreas libres se atenderán a los perímetros establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento. Igual caso será para los centros docentes, siendo potestad del Ayuntamiento su inclusión.

4. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrán tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

Artículo 245. *Unidad de Ejecución UE-1. - Sayalonga*

Sector situado al este de la carretera MA-104 en el extremo norte del núcleo urbano. Tiene su acceso desde el aparcamiento recientemente realizado.

Una vez adquirido el compromiso municipal de realizar unas viviendas de promoción pública se consideró esta zona como la más idónea, tanto por su ubicación como por las condiciones del terreno, tan determinante en los terrenos circundantes al núcleo de población.



NÚCLEO	SAYALONGA		
EJECUCIÓN	UE- 1		
TIPO DE EJECUCIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN		
OBJETO DE EJECUCIÓN	URBANIZACIÓN		
ACTUACIÓN URBANÍSTICA	PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	DIRECTA		
SUPERFICIE (m ²)	1.978 m ²		
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
642 m ²			
DENSIDAD (ALOJ/ HA)	86 ALOJ/ HAA (17 VIV. MÁXIMO)		
TIPOS DE EDIFICACIÓN	ALINEADA Y ADOSADA		

DETERMINACIONES

1. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ellos establecen estas NNSS.
2. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
3. Bajo las vías de acceso se construirán las siguientes infraestructuras:
 - SANEAMIENTO Ø 60 cm
 - ABASTECIMIENTO Ø 150 cm
4. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.
5. La edificación en el sector se ordenará con la normativa particular que para ellos establece en estas NNSS.

Artículo 246.1. Unidad de Ejecución UE.-2.1. Sayalonga

Este amplio sector, se genera al situar convenientemente la vía de circunvalación a lo largo de toda la ladera norte de Sayalonga. Esta vía resulta imprescindible dada la imposibilidad que presenta el trazado viario existente, en función de su topografía de permitir el tráfico rodado.

Debido a la gran extensión de sector generado, y pretendiendo que la tramitación y ejecución sea lo más ágil posible, es por lo que se subdivide la totalidad del sector en tres partes, apoyándose en las conexiones peatonales planteadas.

La trama residencial se apoyará sobre el trazado de la nueva vía perimetral, creando a lo largo de esta una zona residencial de carácter lineal que formaliza la imagen de fachada norte del casco al ir colmatando lo que se presentaban como traseras.

NUCLEO	SAYALONGA		
EJECUCIÓN	UE- 2-1		
TIPO DE EJECUCIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN		
OBJETO DE EJECUCIÓN	URBANIZACIÓN		
ACTUACIÓN URBANÍSTICA	PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.		
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN		
SUPERFICIE (m ²)	2.482 m ²		
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
194 m ²			120 m ²
DENSIDAD (ALOJ/ HA)	41 ALOJ/ HAA (10 VIV. MÁXIMO)		
TIPOS DE EDIFICACIÓN	ALINEADA Y ADOSADA		

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará la vía perimetral de circunvalación conforme proyecto ya redactado cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red Viaria)
2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.
3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:
 - Saneamiento Ø 60 cm.
 - Abastecimiento Ø 150 mm.
5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.
6. La edificación en este sector se ordenará con la normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

Artículo 246.2. Unidad de Ejecución UE-2-2. Sayalonga

NUCLEO		SAYALONGA	
EJECUCIÓN		UE- 2-2	
TIPO DE EJECUCIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
OBJETO DE EJECUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ACTUACIÓN URBANÍSTICA		PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE (m ²)		2.928 m ²	
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
222 m ²			144 m ²
DENSIDAD (ALOJ/ Ha)		41 ALOJ/ Ha (12 viv. máximo)	
TIPOS DE EDIFICACIÓN		ALINEADA Y ADOSADA	

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará la vía perimetral de circunvalación conforme proyecto ya redactado cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red Viaria).
2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.
3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:
 - Saneamiento Ø 60 cm.
 - Abastecimiento Ø 150 mm.
5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.
6. La edificación en este sector se ordenará con la normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

Artículo 246.3. *Unidad de Ejecución UE-2-3. Sayalonga*

NUCLEO		SAYALONGA	
EJECUCIÓN		UE- 2-3	
TIPO DE EJECUCIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
OBJETO DE EJECUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ACTUACIÓN URBANÍSTICA		PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE (m ²)		4.350 m ²	
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
400 m ²			216 m ²
DENSIDAD (ALOJ/ Ha)		41 ALOJ/ Ha (18 VIV. MÁXIMO)	
TIPOS DE EDIFICACIÓN		ALINEADA Y ADOSADA	

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará la vía perimetral de circunvalación conforme proyecto ya redactado cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red Viaria).
2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.
3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:
 - Saneamiento Ø 60 cm.
 - Abastecimiento Ø 150 mm.
5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.
6. La edificación en este sector se ordenará con la normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

Artículo 247. *Unidad de Ejecución UE-3. Sayalonga*

Sector situado en el extremo sur-oeste de la parte de casco que se desarrolla a la derecha de la carretera MA-104.

Dotado de una fuerte topografía, en esta franja de terreno las edificaciones se sitúan de forma escalonada, adaptándose a la ladera, en la actualidad cada una de las hileras de edificación tiene un acceso independiente.

Con esta unidad de ejecución se pretenden conseguir varios objetivos, de una parte acotar el crecimiento en esta dirección, y de otra, unir los viales, que antes se encontraban desconectados, consiguiendo de esta forma la eliminación del actual acceso en fondo de saco, posibilitando un tráfico rodado con unas mejores condiciones de funcionalidad.

Se dota al sector de un área libre de cierta entidad en la que se apoya el vial y que posibilita la transición visual que se produce en los extremos o perímetros de los cascos urbanos.

NUCLEO		SAYALONGA	
EJECUCIÓN		UE- 3	
TIPO DE EJECUCIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
OBJETO DE EJECUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ACTUACIÓN URBANÍSTICA		PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE (m ²)		3.784 m ²	
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
688 m ²			
DENSIDAD (ALOJ/ Ha)		26 ALOJ/ Ha (10 VIV. MÁXIMO)	
TIPOS DE EDIFICACIÓN		ALINEADA Y ADOSADA	

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará la vía cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS. (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red Viaria).
2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.
3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:
 - Saneamiento Ø 60 cms.
 - Abastecimiento Ø 150 mm.
5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.
6. La edificación junto a esta vía se ordenará con la normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

Artículo 248. *Unidad de Ejecución UE-1. Corumbela*

El sector se sitúa al norte del núcleo urbano, por su situación topográfica goza de una colocación privilegiada y unas buenas condiciones para la edificación.

El sector debe organizar la edificación en la parte más elevada del núcleo de población.

NUCLEO		CORUMBELA	
EJECUCIÓN		UE- 1	
TIPO DE EJECUCIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
OBJETO DE EJECUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ACTUACIÓN URBANÍSTICA		PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE (m ²)		2.098 m ²	
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
210 m ²			156 m ²
DENSIDAD (ALOJ/ Ha)		62 ALOJ/ Ha (13 VIV. MÁXIMO)	
TIPOS DE EDIFICACIÓN		ALINEADA Y ADOSADA	

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará la vía cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS. (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red viaria).
2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.
3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:
 - Saneamiento Ø 60 cm.
 - Abastecimiento Ø 150 mm.
5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.
6. La edificación junto a esta vía se ordenará con la normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

Artículo 249. *Unidad de Ejecución UE-2. Corumbela*

Sector que queda al sur-oeste del núcleo urbano, tiene como misión la ordenación de la fachada del casco en esta zona.

Con esta unidad de ejecución se tratará de reconducir la ordenación en los extremos aún no resueltos, insertándolos sobre una trama general coherente y provocar cesiones y una correcta urbanización que generen intereses positivos para la comunidad.

NUCLEO		CORUMBELA	
EJECUCIÓN		UE- 2	
TIPO DE EJECUCIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
OBJETO DE EJECUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ACTUACIÓN URBANÍSTICA		PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE (m ²)		1055 m ²	
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER
105 m ²		85 m ²	
DENSIDAD (ALOJ/ Ha)		66 ALOJ/ Ha (7 VIV. MÁXIMO)	
TIPOS DE EDIFICACIÓN		ALINEADA Y ADOSADA	

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará el vial cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red viaria).
2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.
3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.
4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:
 - Saneamiento Ø 60 cm.
 - Abastecimiento Ø 150 mm.

5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.

6. La edificación junto a esta vía se ordenará con la Normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

Artículo 250. *Unidad de Ejecución UE-3. Corumbela*

Sector que queda al sur-este del núcleo urbano, tiene como misión la ordenación de la fachada del casco en esta zona.

Con esta unidad de ejecución se tratará de reconducir la ordenación en los extremos aún no resueltos, insertándolos sobre una trama general coherente y provocar cesiones y una correcta urbanización que generen intereses positivos para la comunidad.

NUCLEO		CORUMBELA	
EJECUCIÓN		UE- 3	
TIPO DE EJECUCIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN	
OBJETO DE EJECUCIÓN		URBANIZACIÓN	
ACTUACIÓN URBANÍSTICA		PROY. ORD. OBRAS DE URBAN.	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COMPENSACIÓN	
SUPERFICIE (m ²)		1.211 m ²	
RESERVAS			
ÁREAS LIBRES	E. ESCOLAR	E. DEPORTIVO	SOCIAL Y COMER.
120 m ²		85 m ²	
DENSIDAD (ALOJ/ Ha)		58 ALOJ/ Ha (7 VIV. MÁXIMO)	
TIPOS DE EDIFICACIÓN		ALINEADA Y ADOSADA	

DETERMINACIONES

1. Se ejecutará el vial cumpliendo siempre las determinaciones que se aportan en estas NNSS (Título 5: Normas Técnicas de Urbanización, capítulo 2: Red viaria).

2. Se urbanizará correctamente todo el sector, zonas verdes inclusive, cumpliendo estrictamente las especificaciones que para ello establecen estas NNSS.

3. Se justificarán especialmente las condiciones de urbanización para la adecuada estabilidad del terreno, aportando estudios geotécnicos e informes técnicos especializados sobre el suelo y la correcta ejecución de la urbanización.

4. Bajo la vía perimetral se construirán las siguientes infraestructuras:

Saneamiento Ø 60 cm.

Abastecimiento Ø 150 mm.

5. Se dejará previsto, bajo las directrices de proyectos redactados por profesionales técnicamente competentes, la preinstalación para enterrar la red de media tensión bajo las calzadas.

6. La edificación junto a esta vía se ordenará con la normativa particular que para ello se establece en estas NNSS.

TÍTULO NOVENO

Normas generales y particulares para el suelo no urbanizable

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 251. *Definición y delimitación*

1. Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado porque deba ser protegido o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable, según el programa de suelo previsto por estas NNSS.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de Sayalonga:
 - a) Los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico etc, o por razón del modelo territorial elegido, se clasifican como suelos no urbanizables al objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.
 - b) Los espacios que las NNSS determina para otorgarles una especial protección, en razón a su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, histórico-culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
 - c) Los suelos que quedan fuera de todo desarrollo urbano, dentro de las previsiones de estas NNSS, y por ello no se han clasificado como urbanos o urbanizables.
3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 252. *Categorías y delimitación*

1. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías.
 - a) Suelo no urbanizable protegido (NUP).
 - b) Suelo no urbanizable común (NU).
2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el plano del territorio a escala 1:10.000.

Artículo 253. *Actuaciones en el suelo no urbanizable*

Las áreas de suelo no urbanizable de estas NNSS, podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios del modelo territorial elegido en estas NNSS.

Artículo 254. *Condiciones de planeamiento*

Las determinaciones de las NNSS sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante se habrán de redactar planes especiales en los siguientes casos:

- a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en estas NNSS sobre esta clase de suelo.
- c) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas NNSS, por los organismos competentes.
- d) Establecimiento de usos que, autorizados por estas NNSS, supongan un cambio substancial del territorio o de parte de él. En particular, los “campings”, las industrias de gran tamaño, y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc, exige la redacción del plan especial.
- e) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- g) Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.
- h) Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 255. Parcelación y segregaciones

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable fijada en estas normas subsidiarias si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en estas Normas Subsidiarias.

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

6. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para la provincia de Málaga:

- a) Común: 2,5 Has (25.000 m²).
- b) Intensivo: 0,25 Has (2.500 m²).

7. La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Decreto 118/73, de 12 de enero) fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo en sus artículos 43 al 48, a efectos exclusivamente agrarios, y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta normativa.

Artículo 256. Condiciones de urbanización

1. En ejecución del planeamiento especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con proyecto técnico que se redactara, a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las normas generales de protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE USO

Artículo 257. Usos dominantes y complementarios

En el suelo no urbanizable se considera como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Artículo 258. Usos compatibles

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos, compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, de basurero, vertedero de escombros, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes.

2. USO EXTRACTIVO. Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en las normas generales de protección se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa de las

Áreas de Protección, con un estudio previo del efecto que se provocará en el paisaje, que se adjuntará a la solicitud de licencia que habrá de contar para su concesión con Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo y del Organismo específico competente para su autorización.

3. USO DE BASURERO. Con las limitaciones formuladas en las normas para las áreas de protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial.

4. USO DE VERTEDERO DE ESCOMBROS. Con las limitaciones formuladas en las normas para las áreas de protección y en la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

5. USO DE GRAN INDUSTRIA. Las industrias o complejos industriales que, aun siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en el suelo no urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Especial. Para ello será necesaria la redacción de un plan especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la conveniencia de la actuación.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación.
- d) Estudio del impacto ambiental que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y medidas correctoras precisas.

6. USOS DE INDUSTRIA NOCIVA, INDUSTRIA PELIGROSA Y ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PELIGROSAS: Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos km de los núcleos de población y a más de 500 m de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el proyecto. No podrán situarse en aquellas áreas de protección en que así se determine en su normativa específica. Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación en SNU.

7. USO DE GRANDES INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto ambiental en el medio natural, podrán permitirse estos usos, salvo mención expresa en las normas para las áreas de protección.

8. USO DE ALOJAMIENTOS. De acuerdo con las normas de edificación en suelo no urbanizable, se podrán autorizar los alojamientos aislados de propiedad vertical, salvo mención expresa en la Normativa particular.

9. USO DE "EQUIPO PÚBLICO". Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc. requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un plan especial de dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.

10. ESTABLOS, RESIDENCIAS Y CRIADEROS DE ANIMALES: Se permite su situación en suelo no urbanizable salvo mención expresa en la normativa particular.

11. USO DE CHATARRERÍA. Con las determinaciones fijadas en las Medidas Generales de Protección de estas Normas, en su apartado Protección Paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no lo prohíba. Precisaré declaración expresa de su interés social.

12. USO DE CAMPINGS. La ubicación de este uso en suelo no urbanizable requerirá la redacción, obtenida su declaración de interés social, de un plan especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- a) Necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

- c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- d) Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- e) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

Artículo 259. *Usos incompatibles*

En el suelo no urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Artículo 260. *Usos en el suelo no urbanizable de protección especial*

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se explicitan en el capítulo 5 de este título.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 261. *Concesión de licencia para edificación*

1. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya licencia de edificación se concede directamente por el Ayuntamiento son las siguientes:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
3. Construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un procedimiento especial. Son las siguientes:
- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial, dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en el suelo no urbanizable común no lo requerirán.

Artículo 262. *Concepto de núcleo de población*

1. El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, tanto de protección como común. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable, mientras no tengan aprobado definitivamente su plan parcial correspondiente.

2. Núcleo de población, es todo asentamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para

adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 263. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población

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

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

Artículo 264. Las condiciones objetivas en relación al lugar

En relación al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguiente elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.
- g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualesquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).
- h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

Artículo 265. Las condiciones objetivas relativas a la parcela

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el suelo no urbanizable en estas NNSS.

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas normas generales, según tipos de suelo.

- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas normas generales y según tipos de suelo.
- c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.
- d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.
- e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones de las NNSS, el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 266. *Tipos de edificación*

En el suelo no urbanizable se distinguen estos tipos de edificación:

- a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical.

Artículo 267. *Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca*

1. Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales.
- f) Invernaderos o protección de los cultivos, invernaderos comerciales.
- g) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.
- h) Vivienda familiar en que se justifique su implantación en el medio rural y relación con el destino de la finca.

2. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 268. *Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas*

1. EJECUCIÓN: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolinera, tengan la preceptiva autorización del organismo competente, sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

2. ENTRETENIMIENTO: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el artículo 68.2. del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a las áreas de conservación y explotación enumera los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.

3. SERVICIOS: El artículo 68.2. del Reglamento General de Carreteras se refiere a las áreas para servicio de los usuarios de la carretera y cita las estaciones de servicio, talleres de reparación, básculas de pesaje y puestos de socorro.

4. En la normativa particular del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), dadas sus condiciones particulares, se podrá exigir el procedimiento especial del artículo 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, para actuaciones que en suelo no urbanizable común no lo requerirían.

Artículo 269. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el suelo no urbanizable, sean declaradas expresamente de interés social o utilidad pública.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del artículo 16.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable, exige el cumplimiento de exigencias concretas (artículo 44.4. del Reglamento de Gestión). La utilidad o interés pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de estas NNSS para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de estudio de impacto ambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. Las instalaciones de camping requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

Artículo 270. Edificaciones para alojamientos aislados de propiedad vertical

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de esta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del artículo 16.3. del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. Se consideran cuatro tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

- a) VIVIENDA FAMILIAR LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS Y CUYO PROMOTOR OSTENTA LA ACTIVIDAD AGRARIA PRINCIPAL. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas

de secano o casillas de tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc. siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.

- b) VIVIENDA LIGADA AL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA Y LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. Se entiende como tal el edificio residencial de uso temporal o permanente previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.
- c) VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJOS EN EL MEDIO RURAL. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.
- d) VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA. Edificio aislado residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente a la actividad agraria circundante.

Artículo 271. *Tipos de suelo*

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable común, según las características propias del término municipal y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en tres tipos:

- a) Suelo de grado 1.
- b) Suelo de grado 2.
- c) Suelo de diseminados.

Artículo 272. *Suelo de grado 1*

Se considerará suelo de grado 1 a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con esta calificación.

Artículo 273. *Suelo de grado 2*

Todos los terrenos que hayan sido delimitados con esta categoría dentro del suelo no urbanizable.

Artículo 274. *Suelo de diseminados*

1. Se entenderá por suelo de diseminados a las zonas específicamente delimitadas en planos de ordenación dedicadas a la clasificación y calificación de suelo de cada término municipal, constituidas por un agregado de unidades familiares y productivas directa o principalmente vinculadas a las formas de vida agraria local. Por la estructura del asentamiento no es susceptible de ser delimitado como suelo urbano, ni por lo tanto llega a conformar un núcleo de población, en razón de evitar que su transformación en núcleo urbano desvirtúe las características tradicionales que se tratan de preservar.

2. Se distinguen dos tipos de asentamiento en el suelo de diseminados:

- a) Viviendas agrícolas dispersas sobre suelo de minifundio, generalmente a lo largo de un camino, con servicios comunes mínimos: acceso rodado, agua de pozo o fuente común, saneamiento en pozo ciego que deberá ir transformándose en fosa séptica individual con garantías técnicas de no contaminar las aguas freáticas, transporte escolar, etc.
- b) Agrupaciones rurales de viviendas adosadas y aisladas en explotaciones agrarias minifundistas con más servicios comunes que las viviendas agrícolas dispersas: Cuentan con abastecimiento de agua comunitario, vertido de aguas residuales común a la que

habrá que ir dotando de fosa séptica colectiva o de lagunas de aireación y decantación, que garanticen la no contaminación freática.

Artículo 275. Condiciones generales de edificación

1. A continuación se establece una serie de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (m ²)		
	TIPO DE SUELO		
	GRADO 1	GRADO 2	DISEMINADO
A) CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN NATURALEZA FINCA	5.000	25.000	5.000
B) CONSTRUCCIONES VINCULADAS OBRAS PÚBLICAS			
C) CONSTRUCCIONES ÚTIL PUB	*	*	*
D) EDIFC. ALOJAMIENTOS PROPIEDAD VERTICAL	10.000	25.000	5.000

* Se estudiará en cada caso y otorgará por el organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el capítulo 4 de este mismo título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 15,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 8,00 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30,000 metros. En el caso de lindero con un Sistema general y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la normativa de los sistemas generales marque.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 m del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la normativa de protección. Para las edificaciones de interés social y utilidad pública se puede permitir una altura máxima de tres plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 500 m².

EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		
	TIPO DE SUELO		
	GRADO 1	GRADO 2	DISEMINADOS
A) CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN NATURALEZA FINCA	2 %	1 %	2 %
B) CONSTRUCCIONES VINCULADAS OBRAS PÚBLICAS C) CONSTRUCCIONES ÚTIL PUB.	*	*	*
D) EDIFC. ALOJAMIENTOS PROPIEDAD VERTICAL	2 %	1 %	2 %

* Se estudiará en cada caso y otorgará por el organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en el capítulo 4 de este mismo título.

7. En el suelo no urbanizable se adoptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

8. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

9. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del parcelario catastral de rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

Artículo 276. *Condiciones generales estéticas*

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2. Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Artículo 277. *Condiciones Generales para Instalaciones Industriales*

Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² construidas de ocupación en planta, se verán sujetas al requisito de previa elaboración de un estudio de impacto ambiental.

Artículo 278. *Condiciones generales para la explotación minera*

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

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

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

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

Artículo 279. *Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos*

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido los residuos se clasifican en:

- a) RESIDUOS DE TIERRAS: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) RESIDUOS DE TIERRAS Y ESCOMBROS: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de

las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.

- c) RESIDUOS ORGÁNICOS: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las áreas propuestas en estas NNSS y el Plan Especial de Vertido de la Agencia de Medio Ambiente.

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

- a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
- b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

I) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Artículo 280. Condiciones Generales para la evaluación de impacto ambiental

1. La evaluación de impacto ambiental viene regulada por el Real Decreto Legislativo 28, de junio 1986, número 1302/86 y por la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985.

2. Las evaluaciones de impacto ambiental, propuestas en estas NNSS, cumplen con lo especificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

3. En las condiciones particulares de edificación para cada uno de los casos posibles en el suelo no urbanizable se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben de someterse a una evaluación de impacto ambiental.

4. Los proyectos a que se refiere el punto anterior deberán incluir un estudio de impacto ambiental que contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidad de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.
- b) Evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la fauna, la flora, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales incluido el patrimonio histórico artístico y el arqueológico.

- c) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos. Posibles alternativas existentes a las condiciones inicialmente previstas del proyecto.
- d) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. Informe, en su caso, de las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.
- e) Programa de vigilancia ambiental.

5. La Administración pondrá a disposición del titular del proyecto los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando estime que puede resultar de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental.

6. El estudio de impacto ambiental será sometido dentro del procedimiento aplicable para la autorización o realización del proyecto al que corresponda, y conjuntamente con éste, al trámite de información pública y demás informes que en el mismo se establezcan.

7. Si no estuviesen previstos estos trámites en el citado procedimiento, el órgano ambiental procederá directamente a someter el estudio de impacto a un periodo de información pública y a recabar los informes que en cada caso estime oportunos.

8. La evaluación de impacto ambiental será de aplicación a las obras, instalaciones o actividades que se especifican y que se inciden a partir del 1 de julio de 1988.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION

Artículo 281. *Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos*

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se podrán instalar casetas móviles, para almacenar aperos y útiles de trabajo, de 4 m² como máximo y 3 m de altura, en huertos familiares, desde parcelas de 250 m².

3. Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m² y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 1000 m².

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

- a) La parcela mínima será de 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
- b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc, que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.
- c) La ocupación de la edificación será como máximo del 5 % de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de 2 plantas.
- e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.
- f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arborarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

- g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m² construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 282. Condiciones Particulares de edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.
4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.
5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

Artículo 283. Condiciones particulares de edificación de los establos, residencias y criaderos de animales

1. DEFINICIÓN: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovino, o 500 porcinos; o 1.000 cabezas de caprinos u ovinos; o 2.000 conejos o 10.000 aves.

2. Se potenciará la creación de polígonos ganaderos que cuenten con servicios comunes suficientes para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún modo podrán ser vertidas a cauces ni caminos. Será necesario redactar un Plan Especial de Dotaciones que asegure la correcta ubicación del polígono y de las dotaciones infraestructurales suficientes. Estarán a una distancia de los núcleos de población actuales, de 2.000 m como mínimo, en terrenos acuifugos y abrigados de los vientos dominantes.

3. En el caso de polígonos ganaderos de ganado porcino los locales no sobrepasarán los 200 cerdos de cebo por edificio, cuya superficie será de 1,10 a 1,50 m²/cabeza, incluidos pasillos y áreas de limpieza, teniendo en cuenta para las dotaciones de agua, unos consumos medios de: 20-25 l/día para cerda lactante, 10-15 l/día para cerda gestante, 2-3 l/día para lechón de destete, 4-6 l/día para cerdo de recría, 8-10 l/día para cerdo en cebo. Tendrán una fosa de deyecciones, fuera del edificio, de 1,5 a 2 m² por cada 5 cerdos adultos y por cada mes que el estiércol quede almacenado.

4. Las condiciones de edificación para el polígono ganadero serán las siguientes:

- a) En ningún caso ocupará una superficie superior al 20 % de la superficie de la parcela.
- b) Se separará un mínimo de 15 m de los linderos de la finca. La separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.
- c) La altura máxima de la edificación será de 6 m.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- e) Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

5. Las condiciones de edificación para el resto de las construcciones incluidas en este artículo, serán las especificadas para los polígonos ganaderos excepto en que la ocupación máxima de parcela no podrá superar el 10 %.

6. Las actividades reguladas en este artículo requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 284. Condiciones particulares de edificación de las almazaras

1. DEFINICIÓN: Se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo, en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre

industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.

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

3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.

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

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

6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. Su emplazamiento estará a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.

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

Artículo 285. Condiciones particulares de edificación de las construcciones extremadamente vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras

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

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 25.000 m².

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

4. La ocupación de parcela será como máximo, el 25 % de la superficie de la parcela.

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

6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas.

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

8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc, siempre que tengan una dimensión máxima de 40 cm² y una altura máxima de 6 m, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 286. Condiciones particulares de edificación para construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria

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

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

3. La ocupación de parcela será como máximo del 10 % de la superficie de la parcela.

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

Artículo 287. Condiciones particulares de edificación para almacenaje de productos no primarios

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

2. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20 %.
5. La altura máxima será de 7 m.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 288. Condiciones particulares de edificación de las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios

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

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el suelo no urbanizable, dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

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

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

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

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

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

8. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuenten con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 289. Condiciones particulares de edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que prefieran un emplazamiento rural.

2. La parcela mínima será de 25.000 m².

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

4. La ocupación máxima de parcela será del 25 %.

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

6. Cuando se superen los 1.000 m² construidos en planta, será necesario' realizar un estudio de impacto ambiental.

7. La finca se arbolará perimetralmente.

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

Artículo 290. Condiciones particulares de edificación para las construcciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las infraestructuras urbanas y del tráfico automovilista.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones la parcela mínima será de 1.000 m² y la parcela máxima de 5.000 m².

2. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación y de 5 m de los linderos de la finca además de las protecciones específicas de las carreteras.

3. La ocupación máxima de parcela será del 25 %.
4. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas excepto en las gasolineras en las que se podrá alcanzar los 12 m.

Artículo 291. *Condiciones particulares de edificación para las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas*

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m².
2. Se separarán al menos 2.000 m de cualquier núcleo habitado y 50 m de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima de parcela será del 25 %.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m resuelta en 2 plantas. Dicha altura podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de la industria.
5. La finca contará con una doble hilera de árboles en todo su perímetro.
6. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 100 m² construidos.
7. Será necesario realizar un estudio de impacto ambiental previo a la instalación de la industria.

Artículo 292. *Condiciones particulares de edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales*

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m².
2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima por la edificación será del 5 % de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 293. *Condiciones particulares de edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural*

1. DEFINICIÓN: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 10 % de la superficie de la parcela
5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 20.000 m², requerirán la redacción de un plan especial de dotaciones que cuente

Artículo 294. *Condiciones particulares de edificación para los parques de atracciones*

1. Definición: Es el conjunto de instalaciones y artefacto, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizados al aire libre.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 30 % de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán en un máximo de dos plantas.

6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 20.000 m² requerirán la redacción de un plan especial de dotaciones que cuente con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 295. Condiciones particulares de edificación para albergues de carácter social

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50 % de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2 % de la finca y una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Las actuaciones en parcelas mayores de 20.000 m² requerirán la redacción de un plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental.
8. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 296. Condiciones de edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada

1. DEFINICIÓN: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos, fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 25.000 m².
3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50 % de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2 % de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Las actuaciones en parcelas mayores de 20.000 m² requerirán la redacción de un Plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental.
8. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 297. Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de restauración

1. DEFINICIÓN: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 298. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones permanentes de restauración

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

2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 3.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.
3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La ocupación máxima de parcela será del 10 %.
5. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán un plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 299. *Condiciones particulares de edificación para instalaciones hoteleras.*

1. DEFINICIÓN: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.
2. La parcela mínima será la siguiente:
 - a) En suelo protegido de 25.000 m².
 - b) En suelo no protegido:
 - b-1) En suelo de Grado 2 de 25.000 m².
 - b-2) En suelo de Grado 1 de 5.000 m².
3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.
4. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.
5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán un plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 300. *Condiciones de edificación de los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes*

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15 % de la superficie de la parcela actual.
3. No se rebasará la altura de 7 m y en ningún caso se superarán las dos plantas.
4. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
5. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental,

Artículo 301. *Condiciones particulares de edificación de las actividades declaradas de utilidad pública o interés social*

1. DEFINICIÓN: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a 25.000 m².
3. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.
4. No se superará con la ocupación de la edificación el 25 % de la superficie de la finca, salvo en las obras de ampliación de los edificios existentes a la fecha de aprobación definitiva de este plan general, en que podrá alcanzarse un 33 %.

5. La altura máxima de la edificación será de 12 m y en ningún caso se superarán las tres plantas.
6. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela
7. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental.
8. El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

Artículo 302. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera

1. DEFINICIÓN: Bajo este concepto se entienden incluidos los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV, los puntos de socorro en los casos de carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas (áreas vinculadas al proyecto de construcción).

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

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

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 1.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.
- b) Se separará 5 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las tecciones específicas de las carreteras.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 25 %.
- d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

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

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m. con un diámetro del círculo inscribible de 30 m.
- b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las tecciones específicas de las carreteras.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 25 %.
- d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.
- e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

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

6. Las actividades que superen los 1.000 m² construidos, requerirán la redacción de un plan especial de dotaciones con evaluación de impacto ambiental.

Artículo 303. Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios

1. DEFINICIÓN: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas en tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, el peticionario estará inscrito en el Censo Agrícola y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones generales de edificación para suelo de Grado 1.º, cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 10.000 m², son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m².
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 2 % de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.
- e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas normas subsidiarias y se entenderá que en este caso la parcela mínima edificable será de 5.000 m².

4. Las condiciones de edificación para suelo de Grado 2.º (G-2), cuando se trate de segregaciones de fincas superiores a 25.000 m², son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m².
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 1 % de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.
- e) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de estas normas subsidiarias.

5. Las condiciones de edificación para las viviendas agrícolas dispersas sobre minifundio, son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 3.000 m².
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 5 % de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.

6. Las condiciones de edificación para las agrupaciones rurales, son las siguientes:

- a) Se justificará documentalmente la posesión de una parcela de, al menos, 3.000 m² en las cercanías de las agrupaciones rurales citadas.
- b) Las construcciones podrán ser adosadas o aisladas pero siempre dentro de las agrupaciones rurales delimitadas.
- c) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.
- d) La ocupación máxima de edificación será del 5 % de la superficie de la parcela.

Artículo 304. *Condiciones particulares de edificación de la vivienda familiar-autónoma*

1. DEFINICIÓN: Vivienda unifamiliar aislada de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligada total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

2. Las condiciones de edificación para suelo de Grado 1.º (G-1), siempre que no esté catalogado dentro de los espacios agrícolas de especial interés (AG), son las siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m².
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 2 % de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.

3. Las condiciones de edificación para suelo de Grado 2.º (G-2), siempre que no esté incluido dentro de la delimitación del suelo no urbanizable de protección especial (NUPE), son los siguientes:

- a) La parcela tendrá una dimensión superior a 25.000 m².
- b) Las construcciones se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será del 1 % de la superficie de la parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.

4. En el suelo en diseminado no se permitirán viviendas de las tratadas en este artículo.
5. Queda permitida la restauración y modernización de los cortijos existentes, para el uso reglamentado en este artículo, siempre que se cumplan las condiciones de edificación anteriores.
6. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas, la finca deberá quedar anotada en el registro de la propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 305. *Definición*

1. Aquellos espacios de cada municipio en los que concurren caracteres naturales y/o de utilización social, que conllevan la existencia de valores territoriales ambientales particulares que a través de este Capítulo se establecen. Dichos espacios han sido incluidos, en su mayor parte en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF). Aquellos espacios que no se encuentren incluidos en dicho catálogo, pasarán a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto, salvo los espacios agrícolas, que se protegen especialmente y no se catalogan, y los yacimientos arqueológicos de carácter preventivo (YAP), cuya inclusión o no en catálogo queda supeditado al resultado que arrojen los sondeos realizados en dichas zonas.

2. Estas normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 306. *Categorías de suelos especialmente protegidos*

1. El suelo no urbanizable de protección especial (NUPE) se ordena en tres categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:

- a) Ecosistemas naturales o cuasinaturales.
- b) Sistemas productivos.
- c) Sistemas culturales.

2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.

3. Los suelos afectados por dos o más categorías de protección deberán de cumplir las más restrictivas.

Artículo 307. *Ecosistemas naturales o cuasinaturales*

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos o científicos, exigen de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretende proteger. En los casos que se especifican más adelante, se permiten aquellas actividades necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de ecosistemas naturales o cuasinaturales son las siguientes:

- a) Complejos ribereños de interés ambiental (RA).
- b) Complejos serranos de interés ambiental (CS).

Artículo 308. *Complejos ribereños de interés ambiental (RA)*

1. Se identifican bajo esta calificación aquellos espacios articulados por riberas y cauces que conservan en parte la vegetación características del bosque galería y/o su vegetación ripícola lo que actúa como hito paisajístico en la estructura del territorio.

2. Se considera como espacio protegido el grafiado en el plano correspondiente con un mínimo de 10 m en cada margen, medidos desde el centro del cauce.
3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - a) La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
 - c) Las piscifactorias y similares.
 - d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderos.
 - e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración e general de nueva planta.
 - f) Construcciones edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
 - g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
 - h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
 - i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
 - j) Las instalaciones de entretenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
 - k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
 - l) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes.
4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento, debidamente autorizada por el organismo competente.
 - b) La actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
 - c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en el artículo 61.
 - d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos-recreativos en edificaciones legales existentes.
 - e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería. Cuando se trate de fincas forestales se asimilarán las condiciones de la parcela a las del suelo no urbanizable G-2 y si son agrícolas a las condiciones de la parcela descrita para el suelo no urbanizable G-1, quedando fuera otras excepciones.
 - f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios. En cualquier caso será preceptiva la realización de un estudio de impacto ambiental.
 - g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a proyectos que deberá incluir el correspondiente estudio de impacto ambiental. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la comisión provincial de urbanismo.

Artículo 309. *Complejos serranos de interés ambiental (CS)*

1. Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo. También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que aun no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística.

2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - a) La tala de árboles que impliquen transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
 - c) Los parques de atracción.
 - d) Aeropuertos y helipuertos.
 - e) Viviendas aisladas de nueva planta o no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
 - f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un estudio de impacto ambiental.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado y piscifactorías, será requisito indispensable la aportación de un proyecto de estudio de impacto ambiental.
 - c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de utilidad pública y con estudio de impacto ambiental.
 - d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de estudio de impacto ambiental.
 - e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.
 - f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:
 - I) Situarse a distancias menores de 1 km, del núcleo de población más próximo.
 - II) No afectar a una superficie superior al 5 % del espacio protegido.
 - III) No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - IV) Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
 - V) En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente estudio de impacto ambiental.
 - g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.
 - h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. Al objeto de la edificación, se asimilarán las condiciones de la parcela a las del suelo no urbanizable del tipo G-2, sin ningún tipo de excepciones.
 - i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un estudio de impacto ambiental.

Artículo 310. *Sistemas productivos*

1. Tienen esta consideración aquellas zonas de relativo interés agrícola, forestal, ganadero, etc. Que por sus características especiales en el contexto municipal aconsejan su protección y potenciación.
2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de sistemas productivos son las siguientes:
 - a) Paisajes agrarios singulares.
 - b) Zonas adhesionadas.

Artículo 311. *Paisajes agrarios singulares (AG)*

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental. La mayor parte de estos espacios coinciden con acuíferos que merecen una protección especial. A todo ello se une una acusada personalidad y notable interés paisajístico.

2. En todos estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
- d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- h) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.

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

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterramientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios, será requisito imprescindible la realización de un estudio de impacto ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente estudio de impacto ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural. Se asimilarán las condiciones de parcela a las del suelo no urbanizable tipo G-1.
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios. En cualquier caso será preceptiva la realización de un estudio de impacto ambiental.
- g) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 312. *Zonas adhesionadas (ZA)*

1. Integran esta categoría de protección aquellos espacios en los que la vegetación forestal autóctona ha sido clareada y ocupada por cultivos y/o zonas de pastos, compaginando así el aprovechamiento forestal con el agrícola y ganadero. En general estos espacios presentan un notable interés ecológico, con usos antrópicos compatibles con las características naturales.

Se seguirá la tramitación del artículo 16.3 del Texto Refundido del 92 de la Ley del Suelo para Edificaciones de Interés Público y Social.

Artículo 313. *Definición y tipos*

Los suelos no urbanizables, calificados como Conjunto Natural (NUPCN), Protección Embalse (NUPE), Protección Forestal (NUPF), Protección Paisajística (NUPP), Protección Regadío (NUPR) y Protección Arqueológica (NUPA), son las áreas delimitadas que deben de ser objeto de especial protección, dadas sus características intrínsecas.

Artículo 314. *Sistema cultural-recreativo*

1. Tienen esta consideración aquellas zonas que por su interés científico-cultural o por constituir espacios potencialmente utilizables para el esparcimiento de la población en suelo no urbanizable, merecen una especial protección.

2. Las categorías de espacios sujetos a la denominación de sistema cultural-recreativo son los siguientes:

- a) Yacimientos Arqueológicos con categoría de Monumentos (YAMA).
- b) Yacimientos Arqueológicos de carácter Preventivo (YAP).
- c) Áreas Forestales de Interés Recreativo (FR).

Artículo 315. *Normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica (NUPA)*

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y delimitadas sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un plan especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica, son los siguientes:

- a) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO A.** Comprende restos arqueológicos, sujetos a investigación científica, correspondientes a los yacimientos catalogados con los tipos 1, 2, 3, y 4 de la tipología y yacimientos. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.
- b) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO B.** Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el tipo 5. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el caso urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.
- c) **ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DE TIPO C.** Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que estas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

5. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

Artículo 316. *Tipología de yacimientos arqueológicos*

1. Son del tipo 1 los yacimientos arqueológicos monumentales de primer grado, declarado Monumentos Históricos-Artísticos de carácter Nacional por Decreto Ley.

2. Son del tipo 2 los yacimientos arqueológicos monumentales de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico (vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

3. Son del tipo 3 los yacimientos arqueológicos de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico (vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).

4. Son del tipo 4 los yacimientos arqueológicos de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento arqueológico (vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Local).

5. Son del tipo 5 los yacimientos arqueológicos de quinto grado, detectados en superficie con indicios arqueológicos que permitan suponer la existencia de instalaciones ganaderas.

- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
- g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
- i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
- j) Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

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

- a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, excepto los más arriba señalados.
- b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.
- c) Las instalaciones de restauración.
- d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previo estudio de impacto ambiental.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un estudio de impacto ambiental.

CAPÍTULO 6

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo 319. *Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos*

1. TALA DE CONSERVACIÓN. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

- b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
 - c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
2. TALA DE TRANSFORMACIÓN. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.
3. CERCAS O VALLADOS DE CARÁCTER CINEGÉTICO. Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.
4. DESMONTES, ATERRAMIENTOS, RELLENOS. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.
5. CAPTACIÓN DE AGUAS. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de estas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo a pozo para la captación de aguas subterráneas.
6. OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
7. OBRAS O INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
9. ESTABLOS, GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 500 porcinos, o 1.000 cabezas de caprinos u ovino, o 2.000 conejos o 10.000 aves.
10. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO A LA EXPLOTACIÓN. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
11. VERTEDEROS DE RESIDUOS AGRARIOS. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

Artículo 320. *Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros*

- 1. EXTRACCIÓN DE ARENAS O ÁRIDOS. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.
- 2. SALINAS. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.
- 3. EXTRACCIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.
- 4. EXTRACCIONES MINERAS SUBTERRÁNEAS. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. **INSTALACIONES ANEXAS A LA EXPLOTACIÓN.** Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. **INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO A LA EXPLOTACIÓN.** Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. **VERTIDOS DE RESIDUOS MINEROS.** Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

Artículo 321. *Construcciones y edificaciones industriales*

1. **ALMACENES DE PRODUCTOS NO PRIMARIOS.** Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej. Almacén de mayorista, supermercados, etc.)

2. **INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO.** Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.

3. **INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS PRIMARIOS.** Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej. central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.** Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. **VERTIDOS DE RESIDUOS INDUSTRIALES.** Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 322. *Actuaciones de carácter turístico-recreativo*

1. **ACTUACIONES NATURALÍSTICAS.** Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. **ADECUACIONES RECREATIVAS.** Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. **PARQUE RURAL.** Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. **INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL.** Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. **PARQUE DE ATRACCIONES.** Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. **ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL.** Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente.

7. **CAMPAMENTO DE TURISMO.** Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tienda de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. **INSTALACIONES NO PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.** Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. **INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.** Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs o similares.

10. **INSTALACIONES HOTELERAS.** Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. **USOS TURÍSTICOS-RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES, CUYA SITUACIÓN URBANÍSTICA LO POSIBILITE.** Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 323. *Construcciones y edificaciones públicas singulares*

1. Se entiende como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 324. *Actuaciones de carácter infraestructural*

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo periodo de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. **INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA.** Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (ITV), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. **INSTALACIONES VINCULADAS AL SISTEMA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.** Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.

5. **INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA.** Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. **INSTALACIONES O CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO O SANEAMIENTO DE AGUA.** Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. VIARIO DE CARÁCTER GENERAL. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. OBRAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcciones de pequeñas azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.

9. OBRAS DE REGULACIÓN HIDROLÓGICA. Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej. embalses), como subterráneos (p. ej. sondeos).

10. HELIPUERTOS Y AEROPUERTOS. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

11. VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS E INSTALACIONES ANEJAS. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

12. INFRAESTRUCTURA PARA EXPERIMENTACIÓN INDUSTRIAL. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 325. *Construcciones residenciales aisladas*

1. VIVIENDA FAMILIAR LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc. Siempre que formen una unidad física integrada.

2. VIVIENDAS LIGADA AL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA Y LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJOS EN EL MEDIO RURAL. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA. Edificio aislado residencial-unifamiliar de uso temporal o estacionario, con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 326. *Otras instalaciones*

1. SOPORTES DE PUBLICIDAD EXTERIOR. Se entiende por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. IMÁGENES Y SÍMBOLOS. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc”.

Sayalonga, 30 de enero de 2020.

La Alcaldesa-Presidenta, Sagrario Fernández Ariza.

286/2020