

1531/06

AYUNTAMIENTO DE NIJAR**EDICTO**

D. Joaquín García Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Níjar (Almería).

HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada en día 2 de febrero de 2006, acordó modificar la aprobación inicial del P.E.R.I. de la U.E. 5, de Rodalquilar, T.M. de Níjar, en desarrollo del Texto Refundido de las NN.SS. de Planeamiento Municipal, promovido por D. Luis Calvo Hurtado;

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, se somete el expediente a información pública por plazo de un mes, a efectos de presentación de sugerencias y reclamaciones por los interesados, pudiéndose consultar el expediente en la Secretaría Municipal.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos oportunos, haciéndose constar que, contra el mencionado acto o acuerdo, que es de trámite y no agota la vía administrativa, se podrán interponer sugerencias o alegaciones en el plazo indicado en la presente publicación.

En Níjar, a 14 de febrero de 2006.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Joaquín García Fernández.

1753/06

AYUNTAMIENTO DE PECHINA**EDICTO**

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 17/02/2006, ha sido aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de la UE-6 de las NN.SS de Pechina promovido por la Empresa Publica del Suelo de Andalucía, siendo el Técnico redactor del mismo, el Ingeniero de C.C. y P., D. Miguel Cabrerizo Rosales.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponer **recurso de reposición**, con carácter potestativo y previo ante el Pleno de este Ayuntamiento en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto en el BOP, o bien, directamente, **recurso contencioso administrativo** ante el Juzgado de este orden jurisdiccional con sede en Almería, en el plazo de dos meses a contar como en el caso anterior. De interponerse recurso de reposición no podrá interponerse recurso contencioso administrativo hasta su resolución expresa o por el transcurso del plazo para entenderlo desestimado por silencio administrativo.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artc. 140.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978; artc. 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, en la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero; y la Ley 29/98 de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Pechina, a 20 de febrero de 2006.

ELALCALDE, José Manuel Moreno Díaz.

1749/06

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR**EDICTO**

Don Gabriel Amat Ayllón, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería).

HACE SABER: Que por Resolución de esta Alcaldía-Preidencia de fecha 20 de febrero de 2006, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 51 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, formulado por MARMORE S.L., como propietaria única de la totalidad del suelo que integra la citada unidad de ejecución.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Roquetas de Mar, a 20 de febrero de 2006.

ELALCALDE-PRESIDENTE, Gabriel Amat Ayllón.

1275/06

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-BLANCO**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VÉLEZ-BLANCO. ALMERÍA****VOLUMEN VI. NORMAS URBANÍSTICAS**

RAFAEL SÁIZ FRAILE. ARQUITECTO
GESTIÓN, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO. JUNIO 2004

ÍNDICE

	PÁG.
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	1
1.1. MARCO LEGAL.	
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.	2
1.3. VIGENCIA.	3
1.4. INNOVACIÓN.	4
1.4.1. Revisión.	
1.4.2. Modificación.	
1.5. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.	8
1.6. LEGISLACIÓN SECTORIAL.	9
1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	10
CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS.	11
2.1. DISPOSICIONES GENERALES.	
2.1.1. Competencias.	
2.1.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.	
2.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.	12
2.2.1. Planes de Sectorización.	
2.2.2. Planes Parciales de Ordenación.	
2.2.3. Planes Especiales.	
2.2.4. Estudios de Detalle.	
2.2.5. Catálogos.	
2.2.6. Otros instrumentos de Ordenación Urbanística.	
2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.	18
2.3.1. Ejecución del Planeamiento.	
2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución.	
2.3.3. Sistemas de Actuación.	
2.3.4. Elección del Sistema de Actuación.	
2.3.5. Sustitución del Sistema de Actuación por Compensación.	
2.3.6. Reparcelación.	
2.3.7. Régimen de la reparcelación.	
2.3.8. Criterios y efectos para la reparcelación.	
2.3.9. Reparcelación económica.	

	PÁG.		PÁG.
2.3.10. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.		5.2. DEFINICIONES.	74
2.3.11. Parcelación Urbanística.		5.2.1. Solar.	
2.3.12. Individualidad de fincas. Unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.		5.2.2. Linderos.	
2.3.13. Régimen de las Parcelaciones Urbanísticas.		5.2.3. Superficie de Parcela.	
2.3.14. Proyectos de Actuación		5.2.4. Alineación exterior.	
2.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.	29	5.2.5. Alineación interior.	
2.4.1. Clases de Proyectos.		5.2.6. Patio de manzana.	
2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.		5.2.7. Rasante.	
2.4.3. Proyectos de Urbanización.		5.2.8. Medianería.	
2.4.4. Proyectos de Edificación		5.2.9. Retranqueo.	
2.4.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.		5.2.10. Separación entre edificios.	
2.4.6. Proyectos de actividades y de instalaciones.		5.2.11. Fondo edificable.	
CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN MUNICIPAL.	35	5.2.12. Ocupación en planta.	
3.1. COMPETENCIAS.		5.2.13. Superficie construida.	
3.2. POTESTADES ADMINISTRATIVAS.	36	5.2.14. Superficie edificable.	
3.3. LICENCIAS.	37	5.2.15. Espacio libre.	
3.3.1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.		5.2.16. Altura máxima de la edificación (Altura de Cornisa).	
3.3.2. Actos promovidos por Administraciones Públicas.		5.2.17. Altura total de la edificación. (Altura de Cumbre).	
3.3.3. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.		5.2.18. Altura de piso.	
3.3.4. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.		5.2.19. Pieza habitable.	
3.3.5. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.		5.2.20. Coeficiente de edificabilidad.	
3.3.6. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.		5.2.21. Edificación en manzana compacta.	
3.3.7. Procedimiento.		5.2.22. Edificación en manzana cerrada.	
3.3.8. Autorizaciones concurrentes.		5.2.23. Edificación adosada o pareada.	
3.3.9. Caducidad y Prórroga.		5.2.24. Edificación aislada o abierta.	
3.3.10. Cédula Urbanística.		5.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	80
3.3.11. Silencio Administrativo.		5.3.1. Condiciones de ocupación y volumen.	
3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.	45	5.3.2. Sótanos y Semisótanos.	
3.4.1. Condiciones.		5.3.3. Condiciones Higiénicas.	
3.4.2. Ruina urbanística.		5.3.4. Condiciones de dotaciones, servicios y protecciones.	
3.4.3. Demoliciones.		5.3.5. Condiciones estéticas.	
3.5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.	50	CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.	86
3.5.1. Competencias.		6.1. DETERMINACIONES GENERALES.	
CAPÍTULO IV. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.	51	6.2. USO RESIDENCIAL.	87
4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.		6.2.1. Concepto y Clasificación.	
4.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.	53	6.2.2. Condiciones Generales.	
4.2.1. Régimen del Suelo Urbano.		6.2.3. Clase A: Vivienda.	
4.2.2. Régimen del Suelo No Urbanizable.		6.2.4. Clase B: Residencial Comunitaria.	
4.2.3. Régimen del Suelo Urbanizable.		6.3. USO DOTACIONAL.	89
4.3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.	60	6.3.1. Definición y Clases.	
4.3.1. Sistemas Generales y Locales.		6.3.2. Condiciones Generales.	
4.3.2. Áreas de Actividad.		6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.	91
4.4. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES.	62	6.4.1. Concepto y Clasificación.	
4.4.1. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.		6.4.2. Clase 1: Industria Extractiva.	
4.4.2. Situación fuera de ordenación.		6.4.3. Clase 2: Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.	
4.5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.	63	6.4.4. Clase 3: Talleres.	
4.5.1. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.		6.4.5. Clase 4: Industria en general.	
4.5.2. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.		6.5. USOS AGROPECUARIOS.	96
4.5.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.		6.5.1. Situación 1ª: En Suelo Urbano. (S.1ª).	
4.5.4. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.		6.5.2. Situación 2ª: En Suelo No Urbanizable. (S.2ª).	
CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.	68	CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.	100
5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.		7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.	
5.1.1. Red Viaria.		7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.	101
5.1.2. Red de Agua Potable.		7.2.1. Alcance y contenido.	
5.1.3. Red de evacuación de aguas y depuración.		7.3. PROTECCIÓN DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD.	104
5.1.4. Electricidad y alumbrado público.		7.3.1. Alcance y Contenido.	
		7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.	105
		7.4.1. Protección del perfil del núcleo urbano.	
		7.4.2. Protección del paisaje.	
		7.4.3. Conservación del trazado y características del viario.	
		7.4.4. Protección de visualizaciones.	
		7.4.5. Conservación de los espacios libres.	
		7.4.6. Arbolado y Vegetación.	
		7.4.7. Cerramientos de solares.	
		7.4.8. Supresión de barreras físicas.	

	PÁG.
7.4.9. Mobiliario urbano.	
7.4.10. Anuncios.	
7.4.11. Señalización del tráfico.	
7.4.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.	
7.4.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.	
7.4.14. Servidumbres urbanas.	
7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.	112
7.5.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.	
7.5.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.	
7.6. PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS.	113
Ley 8/01 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.	
7.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.	125
7.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL.	126
CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES.	132
8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.	
8.1.1. Ámbito de Aplicación.	
8.1.2. Régimen del Suelo Urbano.	
8.1.3. Concesión de licencias.	
8.1.4. Condiciones de desarrollo.	
8.1.5. Derechos y obligaciones de los propietarios.	
8.1.6. Zonas de ordenanza.	
1. Zona 1. Morería.	
2. Zona 2. Casco Antiguo.	
3. Zona 3. Mixto.	
4. Zona 4. Ensanche.	
5. Zona 5. Conservación Tipológica.	
6. Zona 6. Áreas de Expansión.	
7. Zona 7. Fortaleza.	
8. Zona 8. Equipamiento.	
9. Zona 9. Almacenes y Talleres.	
10. Zona 10. Casas-Cueva.	
11. Normas de Protección.	
12. Sistema General Pinar del Rey.	
8.2. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.	182
8.2.1. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.	
8.2.2. Sector.	
8.3. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.	185
8.3.1. Definición.	
8.3.2. Régimen del Suelo No Urbanizable.	
8.3.3. Suelo No Urbanizable Rural.	
8.3.4. Construcciones existentes en el Suelo No Urbanizable Rural.	
8.3.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.	
8.3.6. Área de Especial Regulación.	
ANEXO III: MONTES PÚBLICOS.	204
ANEXO IV: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.	205
ANEXO V: VÍAS PECUARIAS.	206

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. MARCO LEGAL.

1. El presente documento tiene el carácter de Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante P.G.O.U.) y, en consecuencia, es el instrumento de ordenación integral del municipio que define el modelo territorial y las limitaciones al derecho de propiedad en los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo.

2. En todo caso, todas las determinaciones contenidas en este documento serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin perjuicio de las facultades correspondientes a los distintos Departamentos ministeriales o autonómicos para el ejercicio de sus competencias.

3. El P.G.O.U. tiene asimismo el carácter de documento público, que da derecho a cualquier ciudadano a consultar o recabar información sobre la totalidad de su contenido en la forma que se regula en las presentes Normas.

4. En todo caso, en el presente P.G.O.U. se estará en cuanto a su Concepto, Objeto y Determinaciones a lo que expresamente se determina en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.).

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito territorial de aplicación del presente P.G.O.U. es la totalidad del término municipal de VÉLEZ-BLANCO.

1.3. VIGENCIA. (Art.35 L.O.U.A.).

1. Este Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y en tanto no sea derogada por un Planeamiento general posterior.

2. Cuando resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previa audiencia a este municipio y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial y para su innovación, cualquier instrumento de planeamiento por un plazo de hasta dos años. En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión se establecerán las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, y se concretará, en su caso, el ámbito y los efectos de dicha suspensión.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del P.G.O.U.

b) La adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma que establezcan sus directrices.

c) La obligación del municipio de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

1.4. INNOVACIÓN. (Art.36 L.O.U.A.).

1. La innovación de la ordenación establecida por este P.G.O.U. se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1. " La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados la L.O.U.A. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.a. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del des-

tino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3.a. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.a. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1. "La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de la L.O.U.A.

2.a. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3.a. En la tramitación de modificaciones de P.G.O.U. que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio, podrá imponer la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra la obligación de adaptarlo a las determinaciones de planificación territorial.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

1.4.1. Revisión. (Art.37 L.O.U.A.).

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los P.G.O.U.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

1.4.2. Modificación. (Art.38 L.O.U.A.).

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior como revisión se entenderá como modificación.

2. El P.G.O.U. deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal tienen asignada en la L.O.U.A., sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. El municipio podrá redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.

1.5. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Texto que incluye las modificaciones introducidas por las siguientes figuras jurídicas:

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Mientras no se produzca su derogamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única de la L.O.U.A., seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con las disposiciones vigentes, los siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (En adelante R.P.).

b) Real Decreto 3288/1 978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (En adelante R.G.).

c) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. (En adelante R.D.).

1.6. LEGISLACIÓN SECTORIAL.

1. Será asimismo de aplicación en el municipio de VÉLEZ-BLANCO la Legislación Sectorial vigente, tanto estatal como autonómica en el campo de su respectiva competencia.

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1. La documentación que constituye el presente Plan General está formada por:

- Memoria Informativa.
- Estudios Complementarios.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Catálogo de Bienes Protegidos.

2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones

sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS

2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

2.1.1. Competencias. (Art.85 L.O.U.A.).

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación de los particulares, en los términos de L.O.U.A.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. No obstante la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en la L.O.U.A.

2.1.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.

1. Para la ejecución de las determinaciones del presente P.G.O.U. se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de Planeamiento.
- b) Instrumentos de Gestión.
- c) Instrumentos de Proyecto.

2.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

2.2.1. Planes de Sectorización. (Art.12 L.O.U.A.).

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los P.G.O.U. y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente P.G.O.U., el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

- a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la Sectorización.
- c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el P.G.O.U.

4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el P.G.O.U., que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 A) f) de la L.O.U.A.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 1 0.1 de la L.O.U.A.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los P.G.O.U. para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la L.O.U.A.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso, con pérdida de la fianza prestada.

2.2.2. Planes Parciales de Ordenación. (Art.13. L.O.U.A.).

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del P.G.O.U. de la ordenación detallada, precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U., con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el P.G.O.U.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U. y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado,

energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el P.G.O.U., así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

5. Su contenido y documentación se completará en base a las determinaciones de los Arts. 45 a 64 del R.P. en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la L.O.U.A.

2.2.3. Planes Especiales. (Art.14 L.O.U.A.).

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tienen por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la construcción o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de P.G.O.U.

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de P.G.O.U. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c) Las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.1 b).

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del P.G.O.U., pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los P.G.O.U. en su función

de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

6. Su contenido y documentación se completará en base a las determinaciones de los Arts. 76 a 85 del R.P. en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la L.O.U.A.

2.2.4. Estudios de Detalle. (Art.15 L.O.U.A.).

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los P.G.O.U., Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. Su contenido y documentación se completará en base a las determinaciones de los Arts. 65 y 66 del R.P., en todo lo que no contradiga lo dispuesto en la L.O.U.A.

2.2.5. Catálogos. (Art.16 L.O.U.A.).

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso, conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40 de la L.O.U.A., de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.

2.2.6. Otros Instrumentos de Ordenación Urbanística. (Arts.20 a 25 L.O.U.A.).

Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento.

2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

2.3.1. Ejecución del Planeamiento. (Art.86 L.O.U.A.).

1. La ejecución de las determinaciones contenidas en el planeamiento se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por la L.O.U.A. y el R.G. y con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que los regulan. En todo caso, el sistema de actuación que corresponda estará debidamente justificado y quedará garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende, en todo caso, las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución. (Art.105 L.O.U.A.).

1. Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. (Art.106 L.O.U.A.).

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no excedan del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

2. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

3. En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1.

4. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

5. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

6. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

2.3.3. Sistemas de Actuación. (Art.107 L.O.U.A.).

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de actuación es de actuación privada (Arts. 129 a 138 L.O.U.A.) y los de cooperación y expropiación son de actuación pública (Arts. 123 a 128 y Arts. 114 a 122 L.O.T.A.U., respectivamente).

2. El sistema de actuación se fijará en este Plan general el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

2.3.4. Elección del Sistema de Actuación. (Art.108 L.O.U.A.).

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con la L.O.U.A., teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

2.3.5. Sustitución del Sistema de Actuación por Compensación. (Art.109 L.O.U.A.).

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

2. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

3. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sis-

tema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el municipio para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución.

c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación.

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.

b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

3. La terminación del procedimiento podrá:

a) Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

4. La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:

a) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.

b) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio.

2.3.6. Reparcelación. (Art.100 L.O.U.A.).

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad

de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

5. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

2.3.7. Régimen de la reparcelación. (Art.101 L.O.U.A.).

1. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a la que se refiere el apartado 4 del artículo anterior.

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1.a. Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

2.a. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.

3.a. Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4.a. Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.

5.a. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

2. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

2.3.8. Criterios y efectos para la reparcelación. (Art.102 L.O.U.A.).

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen

al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

d) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

f) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

2. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2.3.9. Reparcelación económica. (Art.103. L.O.U.A.).

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el municipio, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

2.3.10. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa. (Art.104. L.O.U.A.).

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.

2. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en documento público, presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio, la documentación que deba presentarse para inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad sólo estará completa,

desde el punto de vista de la ordenación urbanística, si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del instrumento de planeamiento. La reparcelación voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

2.3.11. Parcelación Urbanística. (Art.66. L.O.U.A.).

1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

3. Cualquier acto de reparcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

2.3.12. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares. (Art.67. L.O.U.A.).

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

2.3.13. Régimen de las Parcelaciones Urbanísticas. (Art.68. L.O.U.A.).

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización el ámbito de unidades de ejecución.

2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

2.3.14. Proyectos de Actuación.

En Suelo No Urbanizable las actas sujetas a licencia, que tengan por objeto la construcción de Viviendas Unifamiliares Aisladas o Actuación de Interés Público, precisarán del correspondiente Proyecto de Actuación en los términos que se dictan en el Art.52 (L.O.U.A.).

2.4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.

2.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del P.G.O.U. y de sus instrumentos de Planeamiento de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a. de urbanización.
- b. de edificación.
- c. otras actuaciones urbanísticas.
- d. de actividades e instalaciones.

2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado o Autonómicos.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. En todo caso, los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta Declaración, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obras, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

2.4.3. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondi-

cionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en el Suelo Urbano y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. Los proyectos de urbanización podrán referirse parcialmente a alguna o algunas de las obras a que se refiere el Art.70.1 del R.P., en este caso se denominarán Proyectos de Obras con referencia expresa al tipo de obras de que se trate y sus previsiones y documentación estarán en consonancia con su objeto.

4. En cuanto a contenido, documentación y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 y 141 del R.P, en todo lo que no contradiga a la L.O.U.A. (Arts.98 y 99).

5. Los Proyectos de Urbanización cumplirán lo determinado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Nuevas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

6. Asimismo en los Proyectos de Urbanización se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar en relación con el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de Febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

7. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

8. Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de obra, incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el D.I.A.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceite de la maquinaria en obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, ...).

2.4.4. Proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación, ya sean estas reforma, demolición o nueva planta.

2. La documentación de los proyectos de edificación será, conforme con lo que establece la reglamentación técnica aplicable.

3. Asimismo en los Proyectos de Edificación se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar en relación con el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de Febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones.

2.4.5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. Definición y clases.

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares:

Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables:

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales:

Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallado de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

2. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos de estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2.4.6. Proyectos de actividades y de instalaciones.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Los proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN MUNICIPAL

3.1. COMPETENCIAS.

1. La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.

2. En base al carácter y contenido de este P.G.O.U., y de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y artículo 32 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, una vez Aprobado Definitivamente previo Informe favorable de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento de VÉLEZ BLANCO será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando los que sean monumentos incoados, declarados o inscritos específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos.

En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en el este artículo, a lo dispuesto en el punto 3.4.2.

3.2. POTESTADES ADMINISTRATIVAS. (ART.168. L.O.U.A.).

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en esta Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley.

3.3. LICENCIAS.

3.3.1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal. (Art.169 L.O.U.A.).

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente P.G.O.U.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158 de la L.O.U.A.

4. A los efectos de esta Ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3.3.2. Actos promovidos por Administraciones públicas. (Art.170. L.O.U.A.).

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la L.O.U.A. y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b) Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un término municipal.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1, los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

3.3.3. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas. (Art.171 L.O.U.A.).

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.

3.3.4. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas. (Art.172 L.O.U.A.).

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1.a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2.a) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

3.a) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B b) o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1 C) ambos de esta Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación,

según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

4.a) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5.a) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6.a) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

3.3.5. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística. (Art.173. L.O.U.A.).

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá a declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 1 50, 1 51 y 1 52 de esta Ley.

3.3.6. Licencias Urbanísticas disconformes con la nueva Ordenación Urbanística. (Art.174. L.O.U.A.).

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, podrá:

a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

3.3.7. Procedimiento.

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación que le sea de aplicación.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

3. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

a) Ficha de localización y características. Con carácter general cualquier actuación que se pretenda en el ámbito del municipio deberá acompañar a su solicitud de licencia una ficha que recoja sus circunstancias de localización y naturaleza.

b) Licencias de parcelación. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

c) Licencias de urbanización. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del R.P. haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

d) Licencias de edificación (obra mayor). Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e) Licencias de edificación (obra menor). Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que no afecten a elementos estructurales o de fachada de los edificios.

Cualquiera obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse por:

- Plano de situación de la obra.

- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

f) Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle en que se base.

g) Licencias de apertura. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

h) Cambio de uso. El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

3.3.8. Autorizaciones concurrentes.

1. El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos de la Administración.

2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

3. Cuando concurren la petición de licencia y la apertura se deberán solicitar conjuntamente siendo la segunda condicionante de la primera.

3.3.9. Caducidad y prórroga.

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

2. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia.

3. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dicho plazo por igual periodo de tiempo.

4. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.10. Cédula Urbanística.

1. La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. La cédula urbanística contendrá al menos las precisiones que se establecen en el artículo 168 del R.P.

Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas. (Art.40. L.O.U.A.).

2. La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

3. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

4. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

5. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.3.11. Silencio Administrativo.

En lo referente a la concesión de licencias por Silencio Administrativo se estará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable. En ningún caso se entenderán adquiridos por Silencio Administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico vigente.

3.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

3.4.1. Condiciones.

Se entenderán como condiciones mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato, las siguientes:

1. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. En carteles de instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. En todo caso, y en cuanto al deber de conservación y rehabilitación, se estará a lo que expresamente se determina en el Art.155 L.O.U.A. que a continuación se transcribe:

Artículo 155. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

3.4.2. Ruina Urbanística.

En cuanto a la procedencia, declaración y procedimiento, se estará a lo que se determina en el Art.157. L.O.U.A. que a continuación se transcribe:

Artículo 157. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley.

Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con deruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3.4.3. Demoliciones.

La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, se regirá por su legislación específica. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo.

Las licencias de demolición en inmuebles catalogados, así como los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico, no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio.

El Ayuntamiento de Vélez Blanco notificará a la Consejería de Cultura la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a inmuebles incluidos en el Catálogo.

La demolición total de inmuebles incluidos en el Catálogo de bienes protegidos exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencia correspondiente hasta que dicha autorización haya sido concedida.

3.5. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

3.5.1. Competencias.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los correspondientes órganos autonómicos y locales, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

2. El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

CAPÍTULO IV. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (6/1998) y en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en virtud de las mismas, por los Planes de Ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos.

2. El presente P.G.O.U. clasifica la totalidad del suelo municipal en las siguientes clases de suelo:

- urbano,
- no urbanizable,
- urbanizable,

distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.

3. El Suelo Urbano comprende, en base a lo dictado en el Art.45 L.O.U.A., el entorno ocupado históricamente por los núcleos de VÉLEZ BLANCO y TOPARES y sus bordes, queda delimitado en los Planos de Ordenación y estará sujeto y se desarrollará por aplicación de estas Normas.

En esta clase de suelo, el P.G.O.U. establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos en los que según se señala en el Art.45.2.B., carecen de urbanización consolidada.

4. Se clasifican como Suelo No Urbanizable, en base a lo dictado en el Art.46 L.O.U.A., aquellos terrenos que presentan alguna de las siguientes características:

- Tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- Están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- Son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- Se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

- Se ha considerado improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

- De conformidad con estas características, el P.G.O.U. establece, dentro de esta clase de suelo, las categorías siguientes:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

b) Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

c) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

5. El Suelo Urbanizable (Art.47 L.O.U.A.) comprende únicamente un Sector de Uso Industrial (Suelo Urbanizable Sectorizado), situado al Norte del Casco Urbano de VÉLEZ BLANCO, entre la Carretera C-321 y la variante de dicha carretera que bordea dicho núcleo por el Oeste.

4.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

4.2.1. Régimen del Suelo Urbano.

Se estará a lo que en relación al Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbano Consolidado se determina en los Arts. 55 y 56 L.O.U.A. que transcribimos a continuación:

Artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será

preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectado al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el P.G.O.U.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 56. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

4.2.2. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo que en relación con el Suelo No Urbanizable se establece en el Art.52 de L.O.U.A.

Artículo 52. Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

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

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

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el P.G.O.U. o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

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

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

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

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

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

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determi-

nadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

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

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

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

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

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

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

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

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

4.2.3. Régimen del Suelo Urbanizable.

Se estará a lo que en relación con el Suelo Urbanizable se dicta en el Art.53 y 54 de L.O.U.A.

Artículo 53. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional regulada en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los

supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 54. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

4.3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

Además de la división del territorio que atiende al régimen urbanístico según las clases de Urbano y No Urbanizable, el P.G.O.U. establece la división funcional del territorio por el significado urbanístico del uso y el aprovechamiento de cada una de las partes en relación a su estructura general y orgánica distinguiendo:

Sistemas Generales

Sistemas Locales

Áreas de Actividad: - Residencial
- Industrial
- Terciaria

4.3.1. Sistemas Generales y Locales.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por el P.G.O.U.

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos

supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del polígono, zona o unidad de ejecución correspondiente a la que se vinculan.

Por la dimensión de los Conjuntos Urbanos de VÉLEZBLANCO y TOPARES se comprenden en un solo Sistema los Generales y los Locales que señalamos a continuación:

Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.

Infraestructuras.

Equipamientos.

- Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.

- Constituye asimismo un Sistema General (Ocio-Recreativo) el Área con dicho Uso denominada Pinar del Rey, de propiedad municipal, existente, al Sur del Casco Urbano de VÉLEZBLANCO, así como el nuevo Cementerio situado al Norte.

4.3.2. Áreas de Actividad.

Las áreas de actividad constituyen los entornos edificados o edificables en los que se localizan los diferentes usos y aprovechamientos que se regulan por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

4.4. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES.

4.4.1. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las consideraciones previstas en el citado artículo.

Para éstas obras a realizar en Suelo No Urbanizable se estará a lo que expresamente se determina en el Art.5.3. de la L.O.U.A.

4.4.2. Situación fuera de ordenación.

En base a la Disposición Adicional Primera (La situación legal de fuera de ordenación),

L.O.U.A. se estará a lo siguiente:

1. Únicamente las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del presente Plan General que resultando disconformes con sus determinaciones estuvieran amparadas por la legislación o el planeamiento anteriores, quedarán en Situación Legal de Fuera de Ordenación.

En ausencia de Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística a las instalaciones, construcciones y edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

2. El resto de instalaciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del presente Plan General, asimismo disconformes con sus determinaciones pero ejecutadas de forma clandestina o ilegal al margen de la legalidad urbanística o el planeamiento en ningún caso podrán adquirir la condición de Situación Legal de Fuera de Ordenación.

En esta situación no podrá realizarse ningún tipo de obra ni siquiera la de reparación o conservación.

4.5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

4.5.1. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo. (Art. 48 L.O.U.A.).

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construc-

ciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

4.5.2. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. (Art. 49 L.O.U.A.).

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en esta Ley. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del P.G.O.U., quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

4.5.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos. (Art. 50 L.O.U.A.).

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

1. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del hábitat rural diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el P.G.O.U.

3. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además:

a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. Reglamentariamente se determinará el régimen para el ejercicio de este derecho.

El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

b) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente P.G.O.U. mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

4. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1.) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

5. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos del apartado 1.) incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas.

En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

6. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1.) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

4.5.4. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes. (Art. 51 L.O.U.A.).

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1. Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

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

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

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

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

4. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en los puntos 2.) y 3.) del apartado anterior.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

La finalidad de estas Condiciones Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto si se ejecutan por la Administración como por lo particulares.

5.1.1. Red viaria.

1. Trazado.

a) El ancho de la calzada y aceras se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. En el caso de no estar definidas en la correspondiente documen-

tación gráfica se considerarán las siguientes anchuras de calzadas:

TIPO DE VÍA	ANCHO MÍNIMO (m)	
	CALZADA	ACERA
Carreteras de acceso y travesías	8,00	1,50+1,50
Calles de una sola dirección	3,50	1,20+1,20
Calles de dos direcciones	5,00	1,20+1,20

b) Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

c) Si se disponen de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre los mínimos dados en el cuadro, teniendo en cuenta esta circunstancia.

d) Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 60 m y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados.

e) Así mismo se estará en relación con el ancho del viario a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en de Transportes de Andalucía.

En este sentido y con respecto a las aceras y con el fin de reducir su ancho en calles que no superen 5,00 m. de calzada se podrán diseñar soluciones de uso compartido.

2. Pavimentación y encintado.

a) El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

b) Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

c) Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en el carácter ambiental del entorno.

d) En este tipo de calles, en especial en las situadas en el Conjunto Histórico de VÉLEZ-BLANCO, la pavimentación se realizará sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera y se emplearán, en todo caso, materiales tradicionales, prohibiéndose expresamente el riego asfáltico y el hormigón, excepto en las travesías.

5.1.2. Red de Agua Potable.

1. Características de la red.

a) Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano".

b) Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").

c) Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitantes/día medio.

d) En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Has.

e) La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

2. Riegos e hidrantes.

a) Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE-CPI-81 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm ó 100 mm en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo.

b) La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto ó 1.000 l/minuto durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm o de 100 mm respectivamente.

c) En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

d) Bocas de riego: según modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

5.1.3. Red de evacuación de aguas y depuración.

1. Características de la red.

a) La red será separativa o unitaria pudiendo autorizarse la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

b) Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

c) En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

d) Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

e) La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg, a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

f) La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

g) En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

h) Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 100 metros.

i) La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

j) Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

2. Depuración.?

En todo caso, se exigirá la conexión con la red general de saneamiento.

5.1.4. Electricidad y alumbrado público.?

1. Suministro de energía.

a) El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

b) La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo

de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

c) El tendido sólo podrá ser aéreo en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

d) En agrupaciones de carácter rural se admite el tendido aéreo, pero se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

e) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

f) Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

2. Alumbrado público.

a) A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

- Vías de tránsito.

Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.

- Vías y espacios públicos relevantes.

Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.

- Resto de las vías.

Aquellas en las que no concurre alguna de las circunstancias anteriores.

b) Vías de tránsito.

El nivel de iluminancia media de la calzada será de 2 candelas m².

El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 30 lux.

El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.

El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

c) Vías y espacios públicos relevantes.

El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.

El factor uniformidad media será de 0,35.

En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.

d) Restos de vías.

El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.

El factor de uniformidad media será de 0,10.

e) La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.

Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bombos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

3. Luminarias:

Tanto en el ámbito del Conjunto Urbano de VÉLEZ-BLANCO como en el de TOPARES se cuidará que las luminarias, tanto en el diseño como en los materiales sean las más adecuadas al carácter ambiental de su entorno.

5.2. DEFINICIONES.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se precisa el significado de los siguientes términos:

5.2.1. Solar.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

a) Que esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas siguientes: debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes.

Caso de no cumplirse estas condiciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 del R.G.

5.2.2. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.2.3. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.2.4. Alineación exterior.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de dominio y uso público, de las parcelas edificables (dominio privado). En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

En los correspondientes Planos de Ordenación y para las correspondientes Zonas de Ordenanza se señala la Alineación de Edificación a partir de la cual debe de situarse la misma y la Alineación de manzana a partir de la cual la edificación puede situarse libremente dentro de la parcela en base a lo determinado en estas Normas.

5.2.5. Alineación interior.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela, o edificable únicamente en planta baja.

5.2.6. Patio de manzana.

Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

5.2.7. Rasante.

Es la línea que señala un planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

5.2.8. Medianería.

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

5.2.9. Retranqueo.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior, y, entre aquella y los linderos laterales y fondo. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

5.2.10. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

5.2.11. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento y que señala cuantitativa y/o gráficamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, (alineación interior) mediante la determinación de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta, (alineación de edificación).

5.2.12. Ocupación en planta.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

5.2.13. Superficie construida.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

5.2.14. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, o zona.

5.2.15. Espacio libre.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada o de la autorizada para serlo.

5.2.16. Altura máxima de la edificación (Altura de Cornisa).?

La altura máxima de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado en las condiciones que se determinan para cada zona en las correspondientes Normas Particulares.

En solares de esquina a dos calles, reguladas con distinta altura, se podrá edificar en el frente con menor número de plantas autorizadas, con la altura de la de mayor número de plantas en una longitud igual al fondo edificable medido desde la esquina.

5.2.17. Altura total de la edificación. (Altura de Cumbre).

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación, incluida la formación de cubierta.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

5.2.18. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.2.19. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.2.20. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres de dominio y uso público y de cesión.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entien- de como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

4. Los vuelos autorizados no computan, compensándose en su caso con los patios interiores cuya superficie no se descontará de la edificabilidad consumida.

5.2.21. Edificación en manzana compacta.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de parcela, en ella no se fijan alineaciones interiores, ni retranqueos a linderos.

5.2.22. Edificación en manzana cerrada.

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan retranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

5.2.23. Edificación adosada o pareada.

La edificación se agrupará de forma lineal mediante su unión a los dos testeros laterales o a uno de ellos.

5.2.24. Edificación aislada o abierta.

Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.

5.3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Concepto y aplicación.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus características propias y en relación con su entorno. Son de aplicación a las obras de nueva planta y a las de reforma o reestructuración total o parcial de las edificaciones.

2. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de condiciones contenidas en estas Normas.

5.3.1. Condiciones de ocupación y volumen.

1. 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.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

3. Por encima de la altura máxima sólo podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima del 50 %.

b) Asimismo se autorizarán las salidas a las azoteas con casetones de una superficie máxima de 3 m² con una altura libre máxima de 2,20 m. y con una separación mínima a la línea de fachada de 3,50 m.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

4. Voladizos:

Los voladizos (cuerpos de edificación cerrados, miradores, terrazas, balcones, marquesinas y aleros, sobre la alineación de la calle en caso de que se autoricen, se realizarán en las condiciones que se determinan para cada zona en las correspondientes Normas Particulares.

5. Parcela mínima.

Se define como tal la determinada en las respectivas Normas Particulares.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que están situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo, o entre uno de éstos y un Espacio Libre de Uso y Dominio Público.

6. Máxima ocupación de la parcela.

Será variable para cada zona, como se establece en las Ordenanzas particulares.

7. Alturas máximas.

La altura máxima de la edificación (altura de Cornisa) será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

Las alturas de pisos en base a lo autorizado para cada zona en las Ordenanzas Particulares estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 2,90 - 3,80 m, medida desde la rasante de la calle.

- Planta pisos (incluido forjado) = 2,90 - 3,30 m.

En caso de existencia de semisótanos, su altura sobre rasante sumada al de la planta baja no superará la máxima altura permitida en planta baja.

En solares con fachadas opuestas a calles con diferente cota, o diferente altura máxima permitida será:

Desnivel < 4 m.: Se tomará para cada calle la altura máxima permitida como mínimo en los primeros 3 m. del edificio (medidos perpendicularmente al plano de fachada), o incluidos dentro del plano de 45° trazado desde la arista intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado.

Desnivel > 4 m.: Se permitirá la prolongación de la altura máxima permitida en la rasante superior sobre la altura máxima

permitida en la rasante inferior, pero en ningún caso se podrá superar 3 plantas o 10 m., retranqueándose el resto de las plantas un mínimo de 3 m. (medidos perpendicularmente al plano de fachada), o estar incluido dentro del plano de 45° trazado desde la arista intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado.

Esta orden será de aplicación en general en el municipio, prevaleciendo las ordenanzas particulares para cada clase de suelo más restrictivas.

En solares en esquina, la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble del ancho de esta calle.

Excepcionalmente se permitirá superar la altura máxima permitida en las siguientes situaciones:

- Parcela entre dos edificios existentes de altura superior a la permitida.

- Parcela colindante a un edificio existente de altura superior.

En este caso la edificación resultante se retranqueará un mínimo de 3 m.

5.3.2. Sótanos y Semisótanos.

1. Sótanos: Se considerará como tal aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad (altura libre) por debajo de la rasante.

Su altura mínima será de 2,20 m. y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

2. Semisótano: Se considerará como tal aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1,00 m. el nivel de la misma.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

5.3.3. Condiciones higiénicas.

1. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Patios de parcela.

- Patios cerrados.

Las dimensiones mínimas de las luces rectas serán de tres metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo excepto cuando el patio dé servicio a una sola planta en cuyo caso podrá ser de 2,00 m. de diámetro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular desde el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

No obstante, la dimensión mínima de las luces rectas podrá reducirse a la mitad, siempre y cuando den servicio únicamente a la propia edificación y no se abran huecos de habitaciones vivideras.

- Patios abiertos.

Los patios abiertos a fachada, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un frente no inferior a tres metros y fondo no superior a la mitad del frente.

3. Patinillos de ventilación.

Se permiten para las mismas dependencias citadas en el punto anterior. (Patios cerrados).

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 mts.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

5.3.4. Condiciones de dotaciones, servicios y protecciones.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso y de la correspondiente red de saneamiento, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente, conectadas a las generales del Ayuntamiento.

2. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general o, en circunstancias especiales y siempre justificadas, a sistema adecuado de generación propia, en las condiciones que la legislación vigente determine.

3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

4. Protecciones:

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

5.3.5. Condiciones estéticas.

1. Definición y aplicación.

Son las que se imponen a la edificación o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o zona rural o medio natural al que pertenezca.

2. Condiciones a la forma y materiales.

a) Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

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

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

b) Los anteriores mandatos que, parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

c) Las fachadas y cubiertas mantendrán las formas de composición, y su distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el entorno.

d) Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

3. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, deberá respetarse, al menos los siguientes puntos:

a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados de paisaje evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

b) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, pintados de color no disonante.

c) Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.

d) La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y de color que corresponda a la zona, aunque sea de fibrocemento. Se prohíbe el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

4. Publicidad.

a) La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

b) Para la colocación de carteles, soportes y en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se estará a lo determinado en la legislación específica vigente.

c) Así mismo, se regulará por los mismos artículos de la Ley del Suelo la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

d) Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, que no cumplan con las determinaciones anteriormente citadas por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vaya cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las

que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

5. Cierre de fincas.

En general se prohíben los cerramientos ciegos de fincas a partir de 80 cm. de altura, en todo caso tendrán una altura máxima de 2,00 m. que podrá completarse con alambrada o seto vegetal.

Por el contrario el vallado de los solares en el Suelo Urbano se realizará con materiales perdurables, con una altura mínima de 2,00 m. y con un tratamiento de acabado.

6. Movimiento de tierras.

Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3,00 m.

b) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,00 m.

c) Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50 % de pendiente.

d) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

e) Salvo lo que aquí se regula y los movimientos debidos a explotaciones mineras o canteras, sólo serán admisibles movimientos de tierra para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

6.1. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Definición.

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una, según lo dispuesto por este P.G.O.U.

2. Aplicación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas de Suelo Urbano, y Suelo No Urbanizable, satisfaciendo en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación.

3. Clasificación.

Los diferentes usos del suelo se clasifican atendiendo a los siguientes tipos de actividad:

RESIDENCIAL
DOTACIONAL
INDUSTRIAL
AGROPECUARIO

6.2. USO RESIDENCIAL.

6.2.1. Concepto y clasificación.

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases:

CLASE A. Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según la organización en la parcela en la Clase "A": Vivienda, se distinguen dos categorías:

Categoría 1ª: - Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

Categoría 2ª: - Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

CLASE B. Residencial comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran

núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluido el régimen hotelero.

6.2.2. Condiciones Generales.

El Uso Residencial en todo caso deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la Legislación aplicable.

6.2.3. Clase A: Vivienda.

1. Todo edificio de viviendas deberá contar con acceso desde la vía pública ya sea ésta pública o privada.

2. No se permitirán viviendas en sótano ni en semisótano.

3. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga luces y vistas de una pieza habitable sobre calle, plaza o espacio público (jardín, parque, etc.).

6.2.4. Clase B: Residencial Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebasa los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al Uso Hotelero.

6.3. USO DOTACIONAL.

6.3.1. Definición y clases.

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases y tipos de dotaciones:

CLASES TIPOS

1. Equipamiento Comunitario	1.1. Docente
	1.2. Sanitario Asistencial
	1.3. Cultural Asociativo
	1.4. Ocio Espectáculos
	1.5. Deportivo
	1.6. Abastecimiento
	1.7. Administración
	1.8. Seguridad
	1.9. Cementerios
	1.10. Mataderos
	1.11. Combustibles
	1.12. Vertederos Depuración
2. Servicios Terciarios	2.1. Comercio
	2.2. Oficinas
	2.3. Reunión

Para los Servicios Terciarios se consideran las siguientes SITUACIONES:

- S.1. En edificios de viviendas
- S.2. En edificios independientes

3. Turismo	INTENSIVO
	3.1. Hotelero
	3.2. Restauración
	EXTENSIVO
	3.3. Excursionismo
	3.4. Acampada

6.3.2. Condiciones Generales.

1. Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.

2. Cumplirán además las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

6.4. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

6.4.1. Concepto y clasificación.

1. El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.

2. A los efectos de esas Normas se distinguen las siguientes CLASES:

- 1.- Industria extractiva.
- 2.- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
- 3.- Talleres.
- 4.- Industria en general.

3. En todo caso, para los usos industriales y extractivos que se definen y regulan en esta ordenanza, será de aplicación la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.

6.4.2. Clase 1.: Industria Extractiva.

1. Concepto y Clasificación.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo dos TIPOS:

1.1. Canteras: Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.

1.2. Minería: Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

2. Condiciones Generales.

a) Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

b) El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

c) La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

6.4.3. Clase 2.: Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

1. Concepto y clasificación.

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes TIPOS:

2.1. Serrerías.

2.2. Elaboración de abonos.

2.3. Elaboración y envasado de productos alimenticios.

2.4. Almacenamiento de productos agropecuarios.

2. Condiciones Generales.

a) Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.

b) Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

6.4.4. Clase 3.: Talleres.

1. Concepto y clasificación.

Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos. Se consideran las siguientes CATEGORÍAS:

C.1. Talleres domésticos. Con superficie inferior a 250 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras y las cocheras.

C.2. Talleres molestos. Con producción de efectos: ruido, vibraciones, humos, etc.

C.3. Almacenes.

2. Condiciones Generales.

a) Los talleres domésticos y las cocheras podrán anexionarse a edificios de vivienda, situándose en planta baja y sin superar su altura máxima autorizada, con acceso independiente, y con una densidad de potencia máxima de 200 w/m² y nivel sonoro exterior y dependencias contiguas máximo de 40 db diurno y 0 db nocturno.

b) Los talleres molestos deberán situarse en las zonas industriales específicamente calificados para la implantación de este tipo de usos.

6.4.5. Clase 4.: Industria en general.

Se consideran Dos SITUACIONES:

SITUACIÓN 1ª: En Suelo Urbano. (S.1ª) determinándose a su vez las siguientes CATEGORÍAS:

C.1. Sin molestia para la vivienda.

Se incluyen en ésta los talleres domésticos y locales de artesanos con superficie no mayor de 250 m² y sin producción de efectos molestos o con las necesarias medidas correctoras.

C.2. Incompatibles con la vivienda.

Siendo estas las calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

C.3. Agropecuaria.

En todos los casos se califican como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Se califican como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Se califican como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Estas actividades se regularán por lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Por lo que respecta a las actividades de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganados y aves, y demás similares calificadas como molestas por malos olores, pero vinculadas a los usos y costumbres del municipio se estará a lo que dicten las normas y ordenanzas vigentes sobre esta materia, además de lo señalado en estas Normas, pudiéndose admitir un emplazamiento, en régimen de tolerancia, en el suelo urbano, siempre que, teniendo en cuenta las circunstancias señaladas anteriormente, puedan considerarse como explotaciones para el autoconsumo.

SITUACIÓN 2ª: En Suelo No Urbanizable. (S.2ª).

Se consideran aquí las instalaciones industriales de carácter aislado con necesidad de grandes superficies. Se distinguen los siguientes TIPOS:

- 2.1. Industria general.
- 2.2. Industrias peligrosas.
- 2.3. Depósitos y almacenes al aire libre.
- 2.4. Instalaciones Agropecuarias.

1. Condiciones de la industria en Suelo No Urbanizable.

a) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

b) Se consideran, en todo caso, como Uso Incompatible en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

c) Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo No Urbanizable:

- Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por sus carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

- Las instalaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación vigente.

d) En ambos casos estarán sujetas a la reglamentación que se disponga en las Normas de Protección para el Suelo No Urbanizable.

e) Deberán crear barreras arboladas de 25,00 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

f) Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de un actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

2. Condiciones de los depósitos al aire libre.

a) Se consideran como compatibles en los niveles de regulación del Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas.

b) En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

c) No se permitirán la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3,00 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10,00 m., a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

d) Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

3. Condiciones de las instalaciones agropecuarias.

Se estará a lo determinado en el punto 6.2.5. siguiente.

6.5. USOS AGROPECUARIOS.

Se consideran Dos SITUACIONES: 1ª En Suelo Urbano (S.1ª) y 2ª en Suelo No Urbanizable (S.2ª).

6.5.1. SITUACIÓN 1ª: En Suelo Urbano. (S.1ª).

Ver punto 6.4.3. y 6.4.5. anteriores (Uso Industrial y Extractivo).

6.5.2. SITUACIÓN 2ª: En Suelo no Urbanizable. (S.2ª).

a) Al margen de las condiciones de explotaciones propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

b) Se distinguen Tres TIPOS de instalaciones:

- 2.1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
- 2.2. Establos y granjas.
- 2.3. Viveros e invernaderos.

6.5.2.1. Edificaciones Auxiliares, Almacenes y Silos.

1. Concepto y Clasificación.

Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

2. Condiciones Generales.

a) En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos de carácter provisional con una superficie máxima de 6,00 m²; 3,00 m. de altura máxima y sin cimentación.

b) En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m², se consideran permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

d) Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

e) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

6.5.2.2. Establos y granjas.

1. Concepto y Clasificación.

Edificaciones destinadas a estancia del ganado o a explotaciones ganaderas.

2. Condiciones Generales.

a) Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m², se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.

b) Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento que se dice en el artículo de estas Normas, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de localización.

a) En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas o establos de mayor dimensión que las consideradas de autoconsumo.

b) En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y legislación específica.

c) La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieran una vinculación de 4.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.

4. Condiciones de Ocupación.

Se estará en cada caso a lo que determine la legislación vigente en la materia.

5. Condiciones de Edificación.

a) Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

b) Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario o fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

6. En Suelo Urbano: de acuerdo con el apartado 2 se podrá autorizar pequeñas explotaciones agropecuarias de implantación tradicional en el territorio.

7. En Suelo Urbanizable se estará a lo que expresamente se determine en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

8. En Suelo No Urbanizable: la localización de las grandes explotaciones agropecuarias deberá estar a una distancia de al menos 2.000 m. de los núcleos urbanos.

9. En todo caso, y por su incompatibilidad con los usos turísticos del territorio, en aquellas zonas con potencial agroturístico será de aplicación la distancia mínima a cualquier otra edificación de una granja estabulada de porcino de 2.000 m.

6.5.2.3. Viveros e invernaderos.

En todo caso la superficie cubierta por invernadero o vivero no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6,00 m.

Los aparcamientos de visitantes y carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por este P.G.O.U. se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio ambiental y ecológica.
- Protección de los niveles de confort y seguridad.
- Protección paisajística y de la escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.
- Protección de márgenes de carreteras.
- Protección del Medio Natural.
- Protección del patrimonio histórico y arqueológico.

RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consecuentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de

los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.

7.2.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio natural y los niveles de confort y seguridad de las personas.

En todo caso, en aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 283/95) el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos con el contenido mínimo y demás condiciones establecidas en dicho artículo 18 y en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (Art.27 del Reglamento de Residuos).

Se refiere a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Dominio público hidráulico.
- Residuos Tóxicos y Peligrosos.

1. Vertidos sólidos (Basuras).

a) Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

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.

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.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

b) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Andalucía, planes sectoriales y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

En todo caso, las tierras y demás materiales sobrantes que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio.

2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, siendo de aplicación en todo caso las determinaciones de la legislación específica estatal y autonómica.

En todo caso se estará en los Arts.245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.849/86) en lo referente a la descripción de lo que es un vertido y la necesidad de autorización del Organismo de Cuenca.

Se garantizará el adecuado tratamiento de las aguas residuales, teniendo en cuenta que los vertidos al alcantarillado de todas las actividades e industrias que se puedan establecer, deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad

y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R., ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

3. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación específica estatal y autonómica.

4. Dominio Público Hidráulico.

Se estará a lo establecido en los Arts. 6 al 10 y 78 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86), en los que se determina que las márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una Zona de Servidumbre de 5,00 m. y a una Zona de Protección de 100 m., los usos y la necesidad de obtención de la previa autorización del Organismo de Cuenca para cualquier tipo de actividad en las citadas zonas.

En todo caso se estará a lo que expresamente se determina en relación con el Dominio Público Hidráulico en el ANEXO IV de estas Normas Urbanísticas.

5. Residuos Tóxicos y Peligrosos.

En relación con los residuos tóxicos y peligrosos se estará a lo establecido en la legislación vigente y en particular en:

- Ley 10/98, de 21 de Abril, de Residuos.
- Decreto 283/95, de 21 de Noviembre, Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Orden, de 28 de Febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

7.3. PROTECCIÓN DE LOS NIVELES DE CONFORT Y SEGURIDAD.

7.3.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección de los niveles de confort y seguridad para las personas en los siguientes aspectos:

- Contaminación Acústica y Vibratoria.
- Protección contra Incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

1. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE CA 82, y demás disposiciones concordantes.

En todo caso, y hasta tanto se apruebe por el Ayuntamiento una Ordenanza específica se estará a lo que se determina en la Orden, de 3 de Septiembre de 1.998, de la Consejería de Medio Ambiente en desarrollo del Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Agua.

2. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de

protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE CPI 96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad: Residencial, Turística, Sanitaria, Educativa, Espectáculos, etc.

3. Desarrollo de Actividades Diversas.

Las actividades tales como Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Espectáculos Taurinos, etc., se encontrarán sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

En relación con la Protección Paisajística y de la Escena Urbana, además de lo señalado en los puntos anteriores, se estará de forma general a lo siguiente:

a) En el Suelo Urbano y Urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, ...). Dado el elevado valor ambiental del entorno, el diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

b) Uno de los valores más relevantes de la comarca y concretamente del entorno al núcleo urbano de Vélez Blanco es el paisaje, factor éste cuyo mantenimiento y mejorar debe ser tenido en cuenta en la planificación y promoción de actuaciones susceptibles de afectarle. Al efecto, se considera necesario que en lo referente a infraestructuras de comunicación y energéticas se extremen las medidas correctoras y métodos de construcción al objeto de evitar la distorsión de este factor ambiental desde los ejes y puntos más frecuentados.

7.4.1. Protección del perfil del núcleo urbano.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura de la actual imagen, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.4.2. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
2. Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
3. Protección de plantaciones y masas forestales.
4. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
5. Protección de construcción, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.
6. Para la instalación de todo tipo de Infraestructuras de Comunicación se deberá contar con la correspondiente autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudiera producirse sobre el paisaje y la escena urbana.

7.4.3. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales,

especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

7.4.4. Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1. Visualización del entorno desde el casco urbano.
2. Visualización del casco desde el entorno.
3. Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Marcadas las visualizaciones protegibles han de tomarse las medidas tendencias a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

- Protección específica del objeto de la visualización.

7.4.5. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

7.4.6. Arbolado y Vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

7.4.7. Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2,00m. de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.4.8. Supresión de Barreras Físicas.

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.4.9. Mobiliario Urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

7.4.10. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

7. Se prohíben los anuncios en los edificios catalogados con protección integral. Así mismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada en los inmuebles incluidos en el catálogo de edificios protegidos.

Se prohíben todo tipo de anuncios en fachadas, en plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios incluidos en el Conjunto Histórico.

Se prohíben todos los anuncios del tipo "banderola" (perpendiculares a fachada), en los edificios incluidos en el Conjunto Histórico.

7.4.11. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas. En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.4.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano.

En este sentido, se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterramiento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido

cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

Para las instalaciones de captación (antenas de Telefonía Móvil, TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada.

Las torres de refrigeración deberán ser colocadas en la cubierta del edificio, estando en todo caso ocultas desde la calle.

7.4.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento deberá declarar de urbanización especial, las calles, plazas o zonas comprendidas en el ámbito del Conjunto Histórico con el fin de conservar su carácter ambiental.

7.4.14. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección".

7.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.5.1. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

7.5.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Esta operación deberá realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

7.6. PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE CARRETERAS.

Se estará a lo que se determina en la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía de la cual se transcriben aquí el Capítulo I: (Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras) del Título III: (Protección y Uso del Dominio Público Viario); y el Capítulo II: (Infracciones y Sanciones) del Título IV: (Defensa del Dominio Público Viario).

En las carreteras cuya competencia corresponde a la Excm. Diputación Provincial y en relación con la Zona de No Edificación, se estará a lo que expresamente se señala al final de este punto.

CARRETERAS COMPETENCIA DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALMERÍA.

En las carreteras competencia de la Excm. Diputación Provincial de Almería:

ALP-762 de Vélez Blanco a la ALP-302 por el Piar de Abajo.

ALP-764 de la CC-321 (A-327) a la Cañada de Cañepla por Topares.

ALP-834 de Topares al límite provincial por las Covatillas.

La extensión de la Zona de No Edificación en el Suelo No Urbanizable no será inferior a 25 m. medidos desde el borde exterior de la explanación.

7.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

En todo caso se estará a lo que de forma expresa se dice en las Normas Particulares que para el Suelo No Urbanizable se dictan en este P.G.O.U. (8.2.) y en lo que pueda ser de aplicación de la correspondiente Legislación Sectorial.

En este sentido, destacamos los siguientes ámbitos:

- Sierra Norte (Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.M.F. de la provincia de Almería).

- Vega de los Vélez (Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.M.F. de la Sierra Norte).

- Parque Natural Sierra de María-Los Vélez (Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía).

- Vías Pecuarias.

- Cauces, Riberas y Márgenes.

- Montes Públicos.

7.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL.

1. Los elementos o sectores de interés histórico artístico, arquitectónico, arqueológico o cultural en general y sin perjuicio de lo determinado en las correspondientes Normas Particulares de Protección y en el Catálogo de Bienes Protegidos que completa esta documentación, serán objeto de protección especial mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan.

2. En casos especiales, ciertos elementos del Patrimonio Histórico Artístico podrán ser objeto de explotación turística o comercial bajo las condiciones y con las limitaciones que se exijan por la Dirección General de Bienes Culturales.

3. Con respecto a los yacimientos arqueológicos inventariados, cuyo listado se adjunta al final de este punto, pueden considerarse dos situaciones:

En SITUACIÓN PRIMERA, que comprenderá todos aquellos yacimientos declarados B.I.C. y de los Tipos 1 y 2, por ser los de mayor relevancia se realiza su delimitación y así queda reflejado en la correspondiente documentación gráfica. En el ámbito de dicha delimitación no podrán realizarse otras obras que las derivadas de la prospección y el estudio arqueológico del yacimiento. Así mismo, en esta situación se tendrá especial precaución ante cualquier iniciativa urbanizadora y de edificación así como de implantación de cualquier tipo de elemento infraestructural, y del mismo modo la realización de actividades en las que sea implícito el movimiento de tierras o cualquier otra actuación que pudiera afectar al subsuelo, en torno a una distancia igual o inferior a 100 m. de la anterior delimitación, no pudiendo otorgarse ningún tipo de licencia sin la preceptiva notificación a la Consejería de Cultura que en cada caso evaluará su impacto sobre el referido yacimiento y dictaminará aquellas medidas, prescripciones o cautelas que se estimen oportunas de cara a la salvaguarda de los mismos, siendo los criterios preferenciales aquellos referidos a la correcta conservación y adecuada protección de los elementos referenciados.

En SITUACIÓN SEGUNDA, que comprenderá el resto de los yacimientos inventariados se tendrá especial precaución ante cualquier iniciativa urbanizadora y de edificación, así como de implantación de cualquier tipo de elemento infraestructural, y del mismo modo la realización de actividades en las que sea implícito el movimiento de tierras o cualquier otra actuación que pudiera

afectar al subsuelo, en un radio de 200 m. del punto indicado por las coordenadas de localización del correspondiente yacimiento, no pudiendo otorgarse ningún tipo de licencia sin la preceptiva notificación a la Consejería de Cultura que en cada caso evaluará su impacto sobre el referido yacimiento y dictaminará aquellas medidas, prescripciones o cautelas que se estimen oportunas de cara a la salvaguarda de los mismos, siendo criterios preferenciales aquellos referidos a la correcta conservación y adecuada protección del yacimiento.

4. En el ámbito del Conjunto Histórico de Vélez-Blanco en cualquier movimiento de tierras se tendrá especial precaución y se observará con escrúpulo el cumplimiento del Art.50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía que se transcribe al final de este punto. Para ello, en la notificación de la concesión de licencia de obra se hará constar un párrafo del tenor literal siguiente:

“Si durante las obras se produjera la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, en aplicación del Art.50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, el hecho se deberá notificar de forma inmediata a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento”.

En el ámbito del Barrio de la Morería (en las presentes Normas ZONA 1. MORERÍA) sin perjuicio de lo determinado en los párrafos anteriores de este apartado, se deberá previamente a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, recabar informe preceptivo y vinculante a la Consejería de Cultura, la cual determinará aquellas medidas, precauciones o cautelas que estime oportunas.

5. Con respecto a la Iglesia Parroquial de Derde, los restos de Castillos y Torretas (B.I.C.), Molinos, Cortijos y el Patrimonio Inmueble relacionado con la Cultura del Agua existentes en el ámbito municipal y cuyo listado se adjunta al final de este punto, se les cataloga con Protección Integral en los términos que se determinan para este tipo de protección en las correspondientes Normas Particulares y en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Con respecto a los Molinos y Cortijos se potenciará su rehabilitación en especial su funcionamiento, siendo de aplicación lo determinado en el apartado 2 de este punto.

6. En todo caso, se estará en todo lo referente a la protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico a lo que a este respecto determina la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley 1/91 de 3 de Julio), que se adjunta como Anexo I a esta documentación.

7. A continuación se adjunta el listado de cada uno de los elementos de interés (inventariados) anteriormente señalados.

LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. ÁMBITO TERRITORIAL MUNICIPAL

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA-CULTURA
Abrigo 1 de la Fuente de los Molinos	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 1 de la Serrata de Guadalupe	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 2 de la Fuente de los Molinos	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 2 de la Serrata de Guadalupe	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Peña de Casanova	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Tejera	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Yedra	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de las Colmenas	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de los Carneros	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Barrancón	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Cerrito Ruiz	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Gabar	Tipo 2	Prehistórico
Abrigo del Lavadero Tello	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Panal	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Peñón	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo Inferior de Los Letreros	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigos del Estrecho de Santonge	BIC	Pinturas Rupestres
Altos de Santonge	Tipo 3	Indeterminado
Atalaya Cerro Gordo	BIC	Medieval
Atalaya Pozo Belmonte	BIC	Medieval
Cahuit	Tipo 3	Musulmán
Campillo de las Monjas	Tipo 2	Romano
Canaloba	Tipo 3	Romano
Cañada de Lería	Tipo 3	Romano
Cañadas de Lizarán	Tipo 3	Romano
Casa Ortega	Tipo 3	Romano
Castillo y entorno delimitado	BIC	Medieval
Cerro de la Cruz	Tipo 1	Cobre-Bronce
Cerro de la Tejera	Tipo 3	Cobre
Cerro de las Canteras	Tipo 1	Cobre
Cerro del Estanco	Tipo 2	Cobre
Cerro del Gabar	Tipo 3	Bronce
Cerro del Judío	Tipo 2	Musulmán
Cerro del Piar	Tipo 2	Bronce-Musulmán
Cerro del Tesoro	Tipo 3	Bronce
Cerro del Villar	Tipo 2	Bronce-Romano
Cerro frente Cuartel de la Cueva	Tipo 3	Prehistórico-Romano
Cerro Macián	Tipo 2	Ibero-Romano
Cortijo de Eduvigis o del Jate	Tipo 3	Romano
Cortijo de la Capellanía 2	Tipo 3	Romano
Cortijo de las Canteras 2	Tipo 2	Romano
Cortijo de las Canteras o los Ballesteros	Tipo 3	Romano
Cortijo de los Adanes	Tipo 3	Romano
Cortijo de Marcos	Tipo 2	Romano
Cortijo del Cerro	Tipo 3	Romano
Cortijo del Ciprés	Tipo 3	Prehistórico
Cortijo del Royo	Tipo 3	Prehistórico
Cuesta del Cebo	Tipo 3	Romano
Cuesta del Cebo A	Tipo 3	Romano
Cuesta del Cebo B	Tipo 3	Romano
Cuesta del Royo	Tipo 3	Romano
Cueva Alta	Tipo 2	Epipaleolítico-Bronce
Cueva Ambrosio	BIC	Paleolítico-Epipaleolítico-
Cueva de los Letreros	BIC	Pinturas Rupestres
Derde 1	Tipo 3	Romano
Derde 2	Tipo 3	Romano
Derde 3. Cerro del Cementerio	Tipo 2	Ibérico
Derde 4	Tipo 2	Bronce
El Alcaide 1	Tipo 2	Ibérico
El Alcaide 2	Tipo 3	Romano
El Alcaide 3	Tipo 2	Romano
El Sabinar	Tipo 3	Romano
Estrecho de Santonge	Tipo 2	Bronce
Estrecho de Santonge 2	Tipo 3	Romano
Fuente de los Molinos	BIC	Arte Rupestre
Guadalupe 1	Tipo 2	Prehistórico
Hoya del Serbal - Cerros del Guarda	Tipo 3	Musulmán
Iglesia de la Magdalena	BIC	
Las Almohallas	Tipo 3	Romano
Las Covachas	BIC	Pinturas Rupestres
Las Esperillas	Tipo 2	Prehistórico Romano
Las Juntas 1	Tipo 2	Ibero-romano
Las Juntas 2	Tipo 3	Ibero-romano
Las Pilicas	BIC	Pinturas Rupestres
León	Tipo 3	Romano
Loma de la Hoya	Tipo 2	Prehistórico
Loma del Cortijo de la Noria	Tipo 3	Prehistórico
Loma del Valenciano	Tipo 2	Romano
Los Canales	Tipo 2	Romano
Los Hoyos	BIC	Pinturas Rupestres
Maimón	BIC	Pinturas Rupestres
Mesetilla del Alto del Cejo	Tipo 2	Bronce-Musulmán
Molino de la Pólvora	Tipo 2	Cobre
Paraje Cueva Ambrosio 1	Tipo 2	Romano
Paraje Cueva Ambrosio 2	Tipo 3	Prehistórico-Romano
Paraje Cueva Ambrosio 3	Tipo 3	Romano-Medieval
Peñón Colorado	Tipo 2	Prehistórico
Pozo de Juan López	Tipo 2	Romano
Río Caramel 3. Collado del Águila	Tipo 3	Romano
Río Caramel 4	Tipo 3	Prehistórico
Santonge 1	Tipo 3	Romano

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA- CULTURA
Santonge 2	Tipo 3	Romano
Santonge 3	Tipo 3	Romano
Santonge 4	Tipo 3	Romano
Solana de Pontes	Tipo 3	Musulmán-Romano
Solana de Pontes 1	Tipo 2	Medieval
Solana de Pontes 2	Tipo 2	Medieval
Solana de Pontes 3	Tipo 2	Medieval
Torreta de Fuente Alegre	BIC	Medieval
Torreta de Montalviçe	BIC	Medieval
Torreta del Charcón	BIC	Medieval
Torreta del Gabar	BIC	Medieval

LISTADO DE RESTOS DE CASTILLOS Y TORRETAS (B.I.C.)

Atalaya Pozo Belmonte	Atalaya Cerro Gordo
Torreta de Montalviçe	Torreta de Gabar
Torreta de Fuente Alegre	Torreta del Charcón

EDIFICIO INVENTARIADO

Iglesia Parroquial de Derde

PATRIMONIO INMUEBLE DE LA CULTURA DEL AGUA

Fuente de los Molinos
 Balsa Acueducto, Caz y Cubo del Molino del Marqués o de la Cabeza
 Fábrica de la Lana
 Cubo y Acueducto Reina
 Acueducto y Cubo del Molino de la Vieja
 Molino Fosque
 Molino de la Luz
 Molino de la Cuesta
 Molino Judío
 Molino de la Fábrica
 Molino de la Tocha
 Molino Tercero

Molino Segundo o de Zacarías
 Molino Primero
 Molino de Diego María
 Caz y Cubo del Molino de Noguera
 Acueducto del Molino Buenavista
 Molino Huerta
 Cubo, Balsa y Partidor del Molino del Reloj
 Molino Turruquena I
 Molino Turruquena II
 Alcantarilla de Argán
 Molino Barranco
 Molino Bermejo
 Molino Cueva Ambrosio
 Molino Pólvara
 Molino Fábrica San José
 Lavadero de la Fuente
 Lavadero de la Acequia
 Caños del Mesón
 Fuente de los Cinco Caños
 Fuente-Abrevadero de los Caños de Caravaca
 Balsa Vicaría
 Aljibe-Abrevadero-Lavadero-Balsa Macian
 Aljibe-Abrevadero-Lavadero-Balsa del Tello
 Aljibe de la Iglesia de Topares
 Pilares de la tubería de la Fábrica de la Luz
 Fuente-Lavadero del Arrabal
 NOTA: NO SE INCLUYEN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS O INVENTARIADOS EXISTENTES EN EL NÚCLEO URBANO DE VÉLEZ BLANCO Y TOPARES.

INVENTARIO DE CORTIJOS

Caserío de Alcalde
 Cortijo-Almazara Arte de los Pinos
 Cortijo-Almazara Canales de Ribera
 Molino del Barranco
 Molino Bermejo

ESCUDOS Y LÁPIDAS (BIENES DE INTERÉS CULTURAL)

TIPO	LINAJE-SIMBOLOGÍA	LOCALIZACIÓN	NÚMERO
E	Fajardo, Chacón, Cueva, Silva	Fuente de los Cinco Caños	4 Escudos
E	Fajardo	Fuente de la Novia (escalera)	1 Escudo
E	Fajardo, Cueva, Pimentel, Silva, Chacón	Castillo de los Vélez	16 Escudos
E	Fajardo y Desconocidos	Iglesia de la Magdalena	2 Escudos
E	Fajardo, Pimentel, IV Marqués de los Vélez	Iglesia de San Luis	5 Escudos
E	Fajardo, Córdoba, Mencía y Francisca, hijas II Marqués Vélez	Ermita de la Concepción. C/ Concepción.	4 Escudos
E	Fajardo, Pimentel	Ayuntamiento. C/ Corredera	1 Escudo
E	Fajardo	Pl. Padre Tapia. C/Vicente Sánchez	1 Escudo
E	Fajardo, Pimentel	C/ Hospital, 7 (C/ Corredera, 1)	1 Escudo
E	Falces	C/ Teatro, 2	1 Escudo
E	Falces	C/ Teatro, 45	1 Escudo
L	Ave María	C/ Tercias	1 Escudo
L	Ave María	C/ Calasparra, 2	1 Lápida
L	Lápida 1881	Casa de Baños	1 Lápida
L	Lápida 1888	Ayuntamiento. C/ Corredera	1 Lápida
L	Fajardo, Córdoba, Mencía y Francisca, hijas II Marqués Vélez	Ermita de la Concepción. C/ Concepción	1 Lápida

CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES

8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

8.1.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano tanto en Vélez-Blanco como en Topares los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación, donde se expresa, así mismo, la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

8.1.2. Régimen del Suelo Urbano.

El Régimen del Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) se determina en el punto 4.2.1. de estas Normas (Arts.55 y 56 L.O.U.A.) y a él nos remitimos.

8.1.3. Concesión de licencias.

En los terrenos incluidos en el Suelo Urbano podrá obtenerse licencia municipal para actos de edificación con las determinaciones que se especifican en la ordenanza de cada zona, siempre y cuando los terrenos objeto de la licencia tengan la consideración de solar.

En caso contrario y a pesar de su clasificación como urbano, no podrán concederse licencias de construcción sobre dichos terrenos hasta que estos hayan adquirido la condición de solar de acuerdo con la legislación urbanística vigente y las determinaciones de estas Normas.

Las condiciones de urbanización exigidas serán por tanto las que se determinan en las Normas Generales de forma que los diferentes servicios urbanísticos estén en situación de completa utilización por estar conectados con las redes municipales correspondientes.

En el caso de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en los artículos 39, 40 y 41 del R.G.

8.1.4. Condiciones de desarrollo.

1. Actuaciones directas.

Se podrán desarrollar mediante actuación directa (petición de licencia municipal) aquellos terrenos que incluidos en el Suelo Urbano cumplan las condiciones que se determinan en el punto 8.1.2. de estas Normas Particulares para el Suelo Urbano Consolidado.

2. Unidades de Ejecución.

Para la Gestión y Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado se determina una serie de Unidades de Ejecución, comprendiendo cada una de ellas su propia Área de Reparto, en cuyo ámbito y previamente a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria será preceptivo la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, efectuar las correspondientes cesiones y hacer efectivo el equitativo reparto de beneficios y cargas. (Punto 8.1.2. anterior).

En relación con los Instrumentos de Gestión, se estará a lo que expresamente se determina en el punto 2.3. de estas Normas.

8.1.5. Derechos y obligaciones de los propietarios.

El Régimen del Suelo Urbano será el que expresamente se determina en el punto 4.2.1. determinándose sus derechos y deberes en lo que le sea de aplicación en el punto 4.5. de estas Normas.

En este sentido, y para el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se tendrá en cuenta lo dictado para este tipo de suelo en el Art.17 L.O.U.A. (Ordenación de Áreas Urbanas y Sectores).

8.1.6. Zonas de Ordenanza.

De acuerdo con lo señalado en el punto 8.1.1. las condiciones particulares de volumen, uso y estéticas y de gestión y ejecución de cada una de las zonas en que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano, tanto en VÉLEZ-BLANCO como en TOPARES, son las que se determinan a continuación:

1. ZONA 1. MORERÍA.

1.1. Definición.

Comprende el primitivo núcleo urbano de VÉLEZ-BLANCO (Barrio Moro) situado en la falda del Castillo y comprendido en el ámbito del declarado Conjunto Histórico.

1.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de edificación.

Manzana compacta, manzana cerrada o edificación adosada formando calle. Prohibida la edificación aislada excepto aquellas existentes o que expresamente se determinan en los correspondientes planos de ordenación.

b) Alineaciones y rasantes.

Se respetarán las alineaciones exteriores y las rasantes existentes excepto aquellas que expresamente se modifican por las presentes Normas. (Alineaciones de Edificación).

Se respetarán así mismo las alineaciones interiores de la edificación principal con el fin de mantener en caso de sustitución de edificios el tradicional régimen de ocupación del suelo y los espacios libres privados vinculados.

c) Altura máxima.

En obras de reforma o rehabilitación se mantendrá la altura de cornisa existente. En obras de nueva planta la altura máxima autorizada será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con una altura de cornisa máxima de 5,90 m.

La altura libre de planta baja no superará los 3,00 m.

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada en el tramo máximo comprendido por el frente del parcelario tradicional. Si no fuera reconocible se considerará un frente máximo de 6,00 m.

En edificios con frente a calles de distinta rasante la altura máxima corresponderá a la de menor cota, siendo la altura en la calle de mayor cota la que resulte de aplicar esta condición con un mínimo y un máximo de Una Planta (3,00 m. de altura de cornisa).

d) Parcela mínima.

No se determina el tamaño de parcela mínima, manteniéndose en todo caso el parcelario tradicional existente, tanto a efectos de segregaciones o agregaciones como a los de edificación, prohibiéndose las mismas.

Excepcionalmente se podrán autorizar la agrupación de parcelas con el fin de aumentar su superficie con un máximo de 100 m² y un frente máximo de 10,00 m. siempre y cuando se mantenga el carácter unifamiliar de la edificación.

Así mismo y excepcionalmente en parcelas de más de 300 m² podrán autorizarse segregaciones en otras de superficie no inferior a 100 m² por parcela segregada.

Igualmente, podrán autorizarse agregaciones o segregaciones siempre que se realicen con el fin de construir edificios de equipamiento.

Quedan prohibidas las segregaciones y agregaciones parcelarias en las edificaciones incluidas en el catálogo con protección integral y estructural.

e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, las terrazas y los balcones.

f) Aprovechamiento y fondo edificable.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura de cornisa autorizada la ocupación máxima permitida que será:

- En edificios protegidos y en obras de reforma o rehabilitación la de la edificación principal existente.
- En obra nueva, la de la edificación principal que se derriba, o en su caso, un 70 % de la superficie total de la parcela.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable (usos vivideros), además de los tradicionales de trasero.

1.3. Condiciones de Uso.

1.3.1. Uso Característico: Residencial.

Permitido la Clase a): vivienda en las Categorías 1ª y 2ª (Unifamiliar o Colectiva), así como la Clase b): Residencial Comunitaria.

1.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitidas la Clase 1. Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7., y 1.8; la Clase 2. Servicios Terciarios en sus Tipos 2.1., 2.2. y 2.3. (en sus dos Situaciones) y la Clase 3. Turismo en sus Tipos 3.1. y 3.2.

b) Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente la Clase 3. (Talleres), Categoría 1ª (Talleres Domésticos).

c) Agropecuario.

Prohibidos.

1.4. Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. se tendrán en cuenta las siguientes:

- a) Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente las mansardas y las buhardillas. La pendiente no superará el 30 % y se terminará con teja cerámica curva prohibiéndose cualquier otro material. Los faldones de cubierta serán inclinados a fachada y patio en su caso, con formación de alero sobre tejas voladas a la manera tradicional.

Se autorizan asimismo las terrazas en cubierta con un máximo de 6,00 m², retranqueadas 3,00 m, de la línea de fachada y siempre que no sean visibles desde el exterior.

b) Se prohíben los vuelos cerrados, las terrazas y los balcones.

c) La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta de piso como en planta baja se adecuará al entorno existente, siendo en todo caso cuadrados en planta de piso y cuadrados o rectangulares, ancho máximo 1,20 m. en vertical en la planta baja, con o sin cerrajería que en su caso será de hierro forjado de diseño tradicional.

d) La carpintería exterior será de madera para pintar o barnizar, de aluminio lacado en color tradicional o de cualquier otro material que por su textura o color se adecue a las condiciones del entorno, prohibiéndose expresamente el P.V.C., y debiendo mantenerse en los edificios protegidos el material de la carpintería existente. Excepcionalmente podrán autorizarse carpinterías de hierro forjado, para las puertas de entrada a los edificios y locales comerciales, en casos suficientemente justificados. Se prohíben las persianas con guías por el exterior y la colocación de bajantes y canalones vistos, debiendo ir embutidos en el cerramiento y tejado respectivamente.

e) Se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcela debiendo mantenerse en todo caso el tradicional parcelario existente, en las condiciones del punto 2.1.d. anterior.

f) El acabado de fachada será en todo caso a base de enfoscado y pintura o enalado en color blanco. Se prohíbe cualquier otro material de acabado.

g) Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente. En este sentido, se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterramiento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar, en todo caso, enrasados en la misma y con elementos de cerramiento integradores y no discordantes.

h) Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas, incluidas las plantas bajas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

1.5. Condiciones de Protección.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

2. ZONA 2. CASCO ANTIGUO.

2.1. Definición.

Comprende la práctica totalidad de las zonas consolidadas denominadas Ensanche Cristiano y el Barrio completando junto con la Zona 1 anterior la totalidad del declarado Conjunto Histórico de VÉLEZ-BLANCO.

Así mismo, se incluye en esta Área de Ordenanza el Casco Tradicional de TOPARES.

2.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación.

Manzana compacta, manzana cerrada o edificación adosada formando calle. Prohibida la edificación aislada.

b) Alineaciones y Rasantes.

Se respetarán las alineaciones exteriores y las rasantes existentes según se determina en la correspondiente documentación gráfica (Alineación de Edificación).

La alineación interior queda definida según lo que se determina en el punto f) siguiente y en la correspondiente documentación gráfica.

c) Altura máxima.

La altura máxima permitida para obra nueva será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con 6,30 m. de altura de cornisa, DOS PLANTAS + ALTILLO con 7,40 m. de altura de cornisa y TRES PLANTAS (Baja + Dos) con 9,10 m. de altura de cornisa, según se determina, para cada manzana o tramo de calle, en la correspondiente documentación gráfica.

La altura de Planta Baja en ningún caso superará los 3,20 m. de altura libre.

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada en el tramo máximo comprendido por el frente del parcelario tradicional. Si no fuera reconocible se considerará un frente máximo de 8,00 m.

En obras de reforma y rehabilitación para los edificios protegidos se reconocen las alturas existentes (número de plantas, altura de cornisa y altura total así como las alturas libres de piso).

d) Parcela mínima.

No se determina el tamaño de parcela mínima, manteniéndose en todo caso el parcelario tradicional existente, tanto a efectos de segregaciones o agregaciones como a los de edificación, prohibiéndose las mismas.

Excepcionalmente se podrán autorizar la agrupación de parcelas con el fin de aumentar su superficie con un máximo de 100 m² y un frente máximo de 10,00 m. siempre y cuando se mantenga el carácter unifamiliar de la edificación.

Así mismo y excepcionalmente en parcelas de más de 300 m² podrán autorizarse segregaciones en otras de superficie no inferior a 100 m² por parcela segregada.

Igualmente, podrán autorizarse agregaciones o segregaciones siempre que se realicen con el fin de construir edificios de equipamiento.

Quedan prohibidas las segregaciones y agregaciones parcelarias en las edificaciones incluidas en el catálogo con protección integral y estructural.

e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla metálica, con o sin vuelo (máximo 0,35 m.) y un ancho y características de losa igual a las de las edificaciones del tramo de calle considerado y los miradores uno por cada 6,00 m. de fachada o fracción, a situar únicamente en Planta Primera y construidos de la manera tradicional.

En el caso de calles con ancho igual o menor de 4,00 m., los balcones se realizarán sin vuelo.

f) Aprovechamiento y fondo edificable.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura de cornisa autorizada el fondo máximo edificable en altura que será:

Para obra nueva, el fondo máximo edificable en altura será de 14,00 m., el resto de la parcela únicamente será edificable en planta baja en un 50 %.

En edificios protegidos y en obras de reforma o rehabilitación el existente.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable (usos vivideros), además de los tradicionales de trastero.

2.3. Condiciones de uso.

2.3.1. Uso Característico: Residencial.

Permitido la Clase a): Vivienda, en las Categorías 1ª y 2ª (Unifamiliar o Colectiva), así como la Clase b): Residencia Comunitaria.

2.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitidas la Clase 1. Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la Clase 2. Servicios Terciarios en sus Tipos 2.1., 2.2. y 2.3. (en sus dos Situaciones) y la Clase 3. Turismo en sus Tipos 3.1. y 3.2.

b) Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente la Clase 3. (Talleres), Categoría 1ª (Talleres de Tipo Doméstico).

En el núcleo de Topares, además de lo señalado, se autoriza expresamente la construcción de Almacenes Agrícolas para Uso Familiar (de acuerdo con lo determinado en las N.S.P.A.P.).

c) Agropecuario.

Prohibidos.

2.4. Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente las mansardas y las buhardillas. La pendiente no superará el 30 % y se terminará con teja cerámica curva prohibiéndose cualquier otro material. Los faldones de cubierta serán inclinados, a fachada y patio, con formación de alero sobre tejas voladas o cornisa a la manera tradicional.

Se autorizan asimismo las terrazas en cubierta con un máximo de 6,00 m²., retranqueadas 3,00 m. de la línea de fachada y siempre que no sean visibles desde el exterior.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas. Únicamente se autorizan balcones con barandilla de hierro forjado de diseño tradicional y longitud superior al hueco en 25 cm. por cada lado, prohibiéndose expresamente el balcón corrido ocupando toda o parte de la fachada sirviendo a más de un hueco. El vuelo máximo será de 0,35 m. y la losa se realizará al igual que las existentes en el entorno.

En calles de ancho igual o inferior a 4,00 m., los balcones se realizarán sin vuelo.

Se autorizan así mismo los miradores por cada 6,00 m. de fachada o fracción a situar únicamente en planta primera y construidos a la manera tradicional.

Los tradicionales miradores en planta baja no podrán superar la línea de fachada en una dimensión mayor de 12 cm.

No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

c) La composición y forma de los huecos de fachada, con o sin recercado, tanto en plantas de piso como en planta baja, se adecuará al entorno existente, siendo en todo caso de forma alargada en vertical con un ancho máximo de 1,20 m. autorizándose también en planta segunda los huecos cuadrados así mismo de 1,20 m. de ancho máximo. La cerrajería será, en todo caso, de hierro forjado de diseño tradicional.

Se autoriza la apertura en planta baja de un hueco para cochera de ancho inferior a 2,50 m.

Los huecos de la planta segunda serán, en todo caso, de menor altura que los de la planta primera.

Los huecos de los altillos serán de igual forma y dimensión que los existentes en el entorno.

d) La carpintería será de madera para pintar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color sea asimilable a la madera, prohibiéndose cualquier otro material.

Se prohíben las persianas con guías, autorizándose únicamente los tradicionales postigos por el interior.

e) El acabado de fachada será a base de enfoscado y pintura en color blanco, pudiendo realizarse el recercado de huecos y el zócalo con piedra u otro tipo de textura y colores claros. El recercado de huecos y zócalo deberá realizarse, en todo caso, a imagen y semejanza de los existentes en la edificación tradicional.

Se prohíbe cualquier otro material de acabado.

f) Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano. En este sentido,

se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterramiento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de parcelación integradores y no discordantes.

g) Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas, incluidas las plantas bajas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

2.5. Condiciones de Protección.

Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación, será de aplicación lo determinado en el punto 8.1.7. Normas de Protección y en el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos (Volumen VII), estando en todo caso a lo que se determina en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

3. ZONA 3. MIXTO.

3.1. Definición.

Se localiza al Este del denominado Barrio de VÉLEZ-BLANCO (Camino del Aloncín), en donde se reconocen usos de almacenes y talleres junto a los de vivienda.

Así mismo se delimitan como tal las áreas correspondientes de TOPARES.

3.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación.

Manzana compacta o edificación en hilera formando calle.

b) Alineaciones y Rasantes.

Se respetarán las alineaciones exteriores (alineación de edificación) y las rasantes existentes, según se determina en la correspondiente documentación gráfica.

La alineación interior será la que se determina en el párrafo f.) siguiente.

c) Altura máxima.

La altura máxima será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con 6,30 m. de altura máxima de cornisa.

d) Parcela mínima.

Será aquella que disponga un frente de fachada igual o superior a 6,00 m.

e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla metálica, con o sin vuelo (máximo 0,35 m.) y un ancho y características de losa igual a las de las edificaciones del tramo de calle considerado y los miradores uno por cada 6,00 m. de fachada o fracción, a situar únicamente en Planta Primera y construidos de la manera tradicional.

f) Aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura de cornisa autorizada el fondo máximo edificable en altura y que será el que se comprende entre las alineaciones de edificación que expresamente se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable (usos vivideros), además de los tradicionales de trastero.

3.3. Condiciones de Uso.

3.3.1. Uso Característico: Residencial.

a) Residencial.

Permitido la Clase a): Vivienda, en las Categorías 1ª y 2ª (Unifamiliar o Colectiva), así como la Clase b): Residencia Comunitaria.

Se autoriza junto con el uso exclusivo Residencial el uso mixto Almacenes y Talleres en Planta Baja y Residencial en Planta Primera.

3.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitidas la Clase 1. Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la Clase 2. Servicios Terciarios en sus Tipos 2.1., 2.2. y 2.3. (en sus dos Situaciones) y la Clase 3. Turismo en sus Tipos 3.1. y 3.2.

b) Industrial y Extractivo.

Permitido la Clase 3. (Talleres), Categorías 1ª, 2ª y 3ª (Talleres Domésticos, Talleres Molestos y Almacenes).

Se autoriza junto con el uso exclusivo de Talleres el uso mixto Residencial en Planta Primera con el de Talleres en Planta Baja.

c) Agropecuario.

Prohibidos.

3.4. Condiciones Estéticas.

Además de las Condiciones Generales Estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Uso Residencial.

Para los usos Residenciales ya sean en edificios exclusivos o compartidos se estará a lo que se determina en el punto 2.4. anterior.

b) Uso Industrial.

Para los usos Industriales en edificios compartidos, únicamente se aplicarán las condiciones de acabado que se determina para los usos Residenciales.

Para los usos Industriales en edificios exclusivos, además de las condiciones de acabado del párrafo anterior serán de aplicación los que se determinan para las cubiertas en los usos Residenciales.

3.5. Condiciones de Protección.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

4. ZONA 4. ENSANCHE.

4.1. Definición.

Comprenden las zonas de borde N y S de VÉLEZ-BLANCO al margen de la CC-321 en las que se reconocen Usos Residenciales compartidos con almacenes y talleres en planta baja.

Asimismo, se reconocen como tal las áreas correspondientes del Casco Urbano de TOPARES.

4.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación.

Manzana compacta, manzana cerrada o edificación adosada formando calle. Prohibida la edificación aislada.

b) Alineaciones y Rasantes.

En general, se respetarán las alineaciones exteriores (Alineación de Edificación), y las rasantes existentes señalándose en la correspondiente documentación gráfica las que expresamente se determinan.

La alineación interior queda definida según lo que se determina en el punto f.) siguiente.

c) Altura máxima.

La altura máxima permitida para obra nueva será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con 6,30 m. de altura máxima de cornisa y TRES PLANTAS (Baja + Dos) con 9,10 m. de altura máxima de cornisa según se determina para cada manzana o tramo de calle en la correspondiente documentación gráfica.

La altura de Planta Baja en ningún caso superará los 3,20 m. de altura libre.

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada en el tramo máximo comprendido por el frente del parcelario tradicional. Si no fuera reconocible se considerará un frente máximo de 6,00 m.

En obras de reforma y rehabilitación para los edificios protegidos se reconocen las alturas existentes (número de plantas, altura de cornisa y altura total así como las alturas libres de piso).

d) Parcela mínima.

Será aquella que disponga de un frente de fachada igual o superior a 6,00 m.

e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla metálica, con o sin vuelo (máximo 0,35 m.) y un ancho y características de losa igual a las de las edificaciones del tramo de calle considerado y los miradores uno por cada 6,00 m. de fachada o fracción, a situar únicamente en Planta Primera y construidos de la manera tradicional.

f) Aprovechamiento y fondo edificable.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura de cornisa autorizada el fondo máximo edificable en altura que será:

Para obra nueva el fondo máximo edificable en altura será de 14,00 m., siendo el resto de la parcela edificable en planta baja.

En edificios protegidos y en obras de reforma o rehabilitación el existente.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable (usos vivideros), además de los tradicionales de trastero.

4.3. Condiciones de Uso.

4.3.1. Uso Característico: Residencial.

a) Residencial.

Permitido la Clase a): Vivienda, en las Categorías 1ª y 2ª (Unifamiliar o Colectiva), así como la Clase b): Residencia Comunitaria.

4.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitidas la Clase 1. Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la Clase 2. Servicios Terciarios en sus Tipos 2.1., 2.2. y 2.3. (en sus dos Situaciones) y la Clase 3. Turismo en sus Tipos 3.1. y 3.2.

b) Industrial y Extractivo.

Permitido en planta baja únicamente en uso compartido con el Residencial, la Clase 3 (Talleres), Categorías 1ª, 2ª y 3ª (Talleres Domésticos, Talleres Molestos y Almacenes).

c) Agropecuario.

Prohibidos.

4.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente las mansardas y las buhardillas. La pendiente no superará el 30 % y se terminará con teja cerámica curva prohibiéndose cualquier otro material. Los faldones de cubierta serán inclinados, a fachada y patio, con formación de alero sobre tejas voladas o cornisa a la manera tradicional.

Se autorizan asimismo las terrazas en cubierta con un máximo de 9,00 m., retranqueadas a 3,00 m. de la línea de fachada y siempre que no sean visibles desde el exterior.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas. Únicamente se autorizan balcones con barandilla de hierro forjado de diseño tradicional y longitud superior al hueco en 25 cm. por cada lado, prohibiéndose expresamente el balcón corrido

ocupando toda o parte de la fachada sirviendo a más de un hueco. El vuelo máximo será de 0,35 m. y la losa se realizará al igual que las existentes en el entorno.

Se autorizan así mismo los miradores por cada 6,00 m. de fachada o fracción a situar únicamente en planta primera y construidos a la manera tradicional.

Los tradicionales miradores en planta baja no podrán superar la línea de fachada en una dimensión mayor de 12 cm.

No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

c) La composición y forma de los huecos de fachada, con o sin recercado, tanto en plantas de piso como en planta baja, se adecuará al entorno existente, siendo en todo caso de forma alargada en vertical con un ancho máximo de 1,20 m. autorizándose también en planta segunda los huecos cuadrados así mismo de 1,20 m. de ancho máximo. La cerrajería será en todo caso de hierro forjado de diseño tradicional.

En todo caso los huecos de la planta segunda serán de menor altura que los de la planta primera.

d) La carpintería será de madera para pintar, o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color sea asimilable a la madera, prohibiéndose cualquier otro material. Se prohíbe el P.V.C. y el aluminio anodizado. Se prohíben las persianas con guías autorizándose únicamente los tradicionales postigos por el interior.

e) El acabado de fachada será a base de enfoscado y pintura en color blanco pudiendo realizarse el recercado de huecos y el zócalo con piedra u otro tipo de textura y colores claros. El recercado de huecos y zócalo deberá realizarse, en todo caso, a imagen y semejanza de los existentes en la edificación tradicional.

Se prohíbe cualquier otro material de acabado.

f) Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano. En este sentido, se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterramiento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de parcelación integradores y no discordantes.

4.5. Condiciones de Protección.

Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación, será de aplicación lo determinado en el punto 8.1.7. Normas de Protección y en el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos (Volumen VII), estando en todo caso a lo que se determina en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

4.6. Unidades de Ejecución.

Para el desarrollo de este tipo de Suelo se han delimitado 2 Unidades de Ejecución a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Detalle y el, en su caso, Proyecto de Compensación, con el fin de poder realizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, obtener las cesiones que en ellas se determinan y garantizar su correcta urbanización de acuerdo con las determinaciones de las correspondientes Fichas de Características que a continuación se adjuntan, siendo en todo caso de aplicación el resto de condiciones que se determinan en esta Ordenanza.

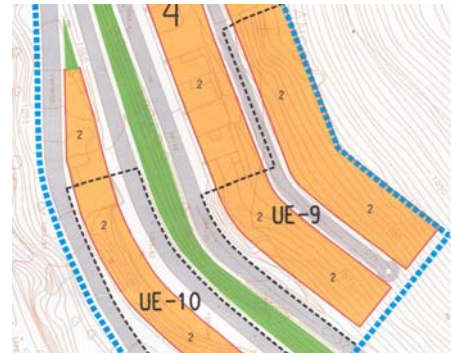
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.9
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 4

SUPERFICIE VIARIO :	-	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	3.432 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	-
SUP. ESPAC. LIBRES. :	618 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	412 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	4.350 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	4.830 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	4.350 m ²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN
COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 4	(Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN
-------------------------------------------	----------------------------------

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,90 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 65 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

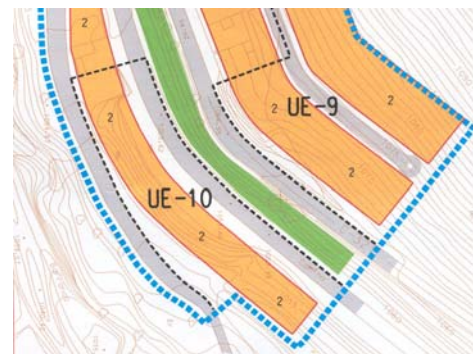
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.10
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	-	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	1.583 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	-
SUP. ESPAC. LIBRES. :	342 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	190 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	3.080 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	3.420 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	3.080 m ²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN
COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6	(Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN
-------------------------------------------	----------------------------------

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,90 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 65 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

5. ZONA 5. CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA.

5.1. Definición.

Comprende los conjuntos de viviendas realizadas como Proyecto Unitario y localizados en los bordes del Conjunto Consolidado, tanto en VÉLEZ-BLANCO como en TOPARES.

5.2. Condiciones de Volumen.

Se considera agotado su aprovechamiento y por tanto se deberán mantener sus condiciones de volumen.

5.3. Condiciones de Uso.

5.3.1. Uso Característico: Residencial.

a) Residencial.

Permitido únicamente la Clase a: Vivienda, en sus dos Categorías 1ª y 2ª (Unifamiliar o Colectiva).

5.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitidos en su Clase 1. Equipamiento Comunitario, Tipos 1.1; 1.2; 1.3; 1.4 y 1.5; en su Clase 2. Servicios Terciarios, Tipos 2.1; 2.2 y 2.3; en sus dos Situaciones y en su Clase 3. Turismo, Tipos 3.1 y 3.2.

b) Industrial y Extractivo.

Prohibidas todas las Clases y Categorías.

c) Agropecuario.

Prohibidos.

5.4. Condiciones Estéticas.

Se deberán mantener tanto su composición volumétrica como sus materiales de acabado.

5.5. Condiciones de Protección.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

6. ZONA 6. ÁREAS DE EXPANSIÓN.

6.1. Definición.

Comprende las zonas de suelo vacante clasificadas como Suelo Urbano, colindantes con el Casco Consolidado aptas para desarrollos de baja densidad y tipología homogénea, tanto en VÉLEZ-BLANCO como en TOPARES.

6.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación.

La edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

b) Alineaciones y Rasantes.

Serán las definidas en la correspondiente documentación gráfica, (Alineación de Manzana), y en el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior que se determina para el desarrollo de las correspondientes Unidades de Ejecución.

c) Parcela mínima y ocupación máxima.

La parcela mínima edificable para edificación aislada o pareada será de 350 m² con una ocupación máxima del 35 %. No se determina para edificación adosada, debiendo fijarla, en este caso, el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior.

d) Retranqueos a linderos.

Serán de 3,00 m. mínimo a todos los linderos para edificación aislada o pareada. Para edificación adosada será obligado únicamente un retranqueo de 3,00 m. al frente de parcela.

e) Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con 6,30 m. de altura de cornisa.

f) Aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo autorizado sobre parcela neta será para edificación aislada de 0,50 m²/m².

En el caso de vivienda adosada el aprovechamiento máximo autorizado se calculará aplicando el determinado en el párrafo anterior, a la superficie total de la zona (descontados viales exteriores), teniendo el suelo no edificado la condición de Libre de Dominio y Uso Privado.

6.3. Condiciones de Uso.

6.3.1. Uso Característico: Residencial.

a) Residencial.

Permitido únicamente la Clase a: Vivienda, Categoría 1ª (Unifamiliar)

6.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Prohibidos en todas sus Clases y Tipos.

b) Industrial y Extractivo.

Prohibidos en todas sus Clases y Categorías.

c) Agropecuario.

Prohibidos.

6.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente las mansardas y las buhardillas. La pendiente no superará el 30 % y se terminará con teja cerámica curva prohibiéndose cualquier otro material. Los faldones de cubierta serán inclinados, a fachada y patio, con formación de alero sobre tejas voladas o cornisa a la manera tradicional.

Se autorizan asimismo las terrazas en cubierta con un máximo de 9,00 m., retranqueadas 3,00 m. de la línea de fachada y siempre que no sean visibles desde el exterior.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas. Únicamente se autorizan los miradores y los balcones con barandilla de hierro forjado de diseño tradicional y longitud superior al hueco en 25 cm. por cada lado, prohibiéndose expresamente el balcón corrido ocupando toda o parte de la fachada sirviendo a más de un hueco. El vuelo máximo será de 0,45 m.

No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

c) La composición y forma de los huecos de fachada, con o sin recercado, tanto en plantas de piso como en planta baja, se adecuará al entorno existente, siendo en todo caso de forma alargada en vertical con un ancho máximo de 1,20 m. autorizándose también en planta segunda los huecos cuadrados así mismo de 1,20 m. de ancho máximo. La cerrajería será, en todo caso, de hierro forjado de diseño tradicional.

d) La carpintería será de madera para pintar o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color sea asimilable a la madera, prohibiéndose cualquier otro material.

Se prohíben las persianas con guías, autorizándose únicamente los tradicionales postigos por el interior.

e) El acabado de fachada será a base de enfoscado y pintura en color blanco pudiendo realizarse el recercado de huecos y el zócalo con piedra u otro tipo de textura y colores claros. El recercado de huecos y zócalo deberá realizarse, en todo caso, a imagen y semejanza de los de la edificación tradicional.

Se prohíbe cualquier otro material de acabado.

f) No se autorizan tendidos exteriores sobre las fachadas.

Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de parcelación integradores y no discordantes.

6.5. Condiciones de Protección.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

6.6. Unidades de Ejecución.

Para el desarrollo de este tipo de suelo se han delimitado OCHO Unidades de Ejecución en VÉLEZ-BLANCO y DOS Unidades de Ejecución en TOPARES, a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Detalle y el, en su caso, Proyecto de Compensación, con el fin de poder realizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, obtener las cesiones que en ellas se determinan y garantizar su correcta urbanización de acuerdo con las determinaciones de las correspondientes Fichas de Características que a continuación se adjuntan, siendo en todo caso de aplicación el resto de condiciones que se determinan en esta ordenanza.

En el desarrollo de las Unidades de Ejecución, que afecten a terrenos agrícolas de vega, será preceptiva la conservación de los ejemplares de *Celtis australis* L. ("alatonero" o "almez"), especie catalogada como "Vulnerable a la extinción" en la normativa andaluza (Decreto 104/1994 de 10 de marzo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de Flora Silvestre Amenazada).

Por otro lado, dado el potencial peligro derivado de la proximidad de la cantera del cerro Almez a la zona propuesta como Suelo Urbano No Consolidado U.E.8, cuya actividad dio origen recientemente a deslizamientos de ladera con la consiguiente afección al barrio situado al pie de la misma, su desarrollo urbano estará condicionado a un informe del organismo competente, en el que se garantice la ausencia de riesgo de afecciones sobre la zona propuesta.

Por estar comprendida en el ámbito del Conjunto Histórico, la Ordenanza de la U.E.6. deberá contar con Informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.1
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	2.252 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	369 m²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	177 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	1.478 m²
SUPERFICIE TOTAL :	3.695 m²	EDIFICAB. TOTAL :	1.478 m²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

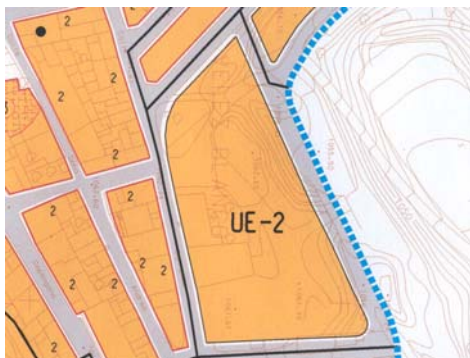
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.2
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	3.692 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	513 m²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	246 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.052 m²
SUPERFICIE TOTAL :	5.131 m²	EDIFICAB. TOTAL :	2.052 m²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

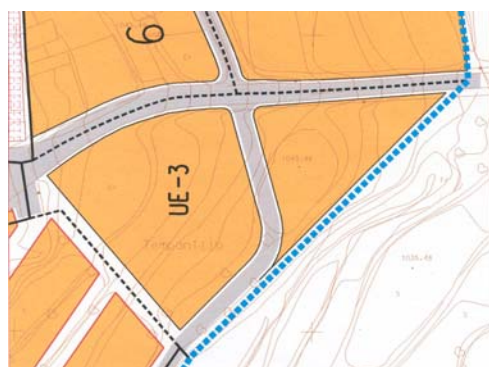
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.3
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	5.394 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	679 m²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	326 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.714 m²
SUPERFICIE TOTAL :	6.786 m²	EDIFICAB. TOTAL :	2.714 m²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

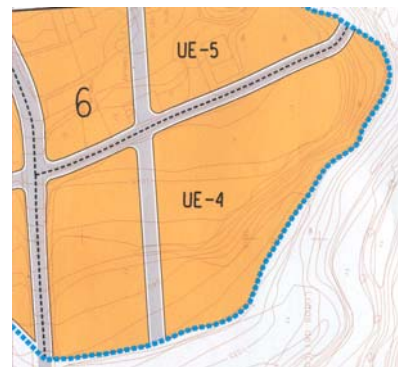
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.4
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	0.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	9.699 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	1.111 m²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	533 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	4.444 m²
SUPERFICIE TOTAL :	11.111 m²	EDIFICAB. TOTAL :	4.444 m²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E:1/2.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

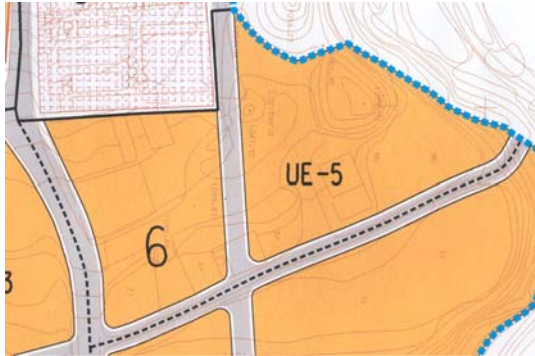
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.5
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	5.953 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	742 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	356 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.967 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	7.418 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	2.967 m ²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.6
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	6.391 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	666 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	319 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.662 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	6.656 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	2.662 m ²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

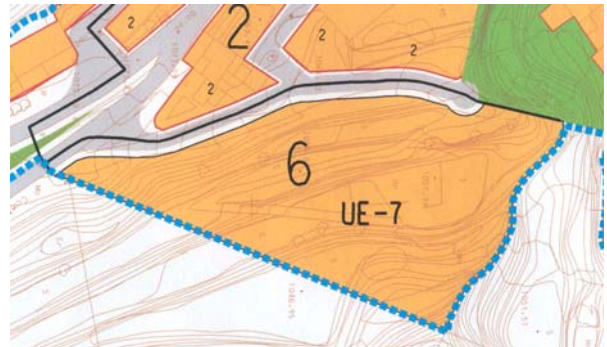
UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.7
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	4.700 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	846 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	1.034 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.120 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	5.300 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	2.120 m ²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.8
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.4.
	ORDENANZA DE APLIC.:	ZONA 6

SUPERFICIE VIARIO :	1.900 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	2.400 m ²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	2.500 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	-	EDIFICAB. PRIVADA :	2.720 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	6.800 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	2.720 m ²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6 CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)

INSTR. PREVIOS ORDEN.: S/ PROYECTO DE EJECUCIÓN SISTEMA DE EJEC.: ACTUACIÓN DIRECTA

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.
 ACTUACIÓN DIRECTA DE LA ADMINISTRACIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.11
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS: (TOPARES)	0.8
	ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 6	

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	5.509 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	689 m²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	331 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	2.757 m²
SUPERFICIE TOTAL :	6.894 m²	EDIFICAB. TOTAL :	2.757 m²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6	CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)
-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN
-------------------------------------------	----------------------------------

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN:	U.E.12
FICHA DE CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN PLANOS: (TOPARES)	0.8
	ORDENANZA DE APLIC.: ZONA 6	

SUPERFICIE VIARIO :	S/E.D.	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. SUELO DE U.C.R. :	6.796 m²	COEFIC. OCUPACIÓN :	S/E.D.
SUP. ESPAC. LIBRES. :	787 m²	EDIFICAB. PÚBLICA :	-
SUP. SUELO EQUIP. :	378 m²	EDIFICAB. PRIVADA :	3.150 m²
SUPERFICIE TOTAL :	7.875 m²	EDIFICAB. TOTAL :	3.150 m²

USOS: CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL COMPATIBLES Y PROHIBIDOS: S/ZONA 6	CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10 % del Aprovechamiento)
-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

INSTR. PREVIOS ORDEN.: ESTUDIO DE DETALLE	SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN
-------------------------------------------	----------------------------------

PLANO:



E:1/1.000

OBSERVACIONES:
 APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD 0,40 m²/m² (S/ SUPERFICIE TOTAL).
 DENSIDAD MÁXIMA: 36 VIV/Ha.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D.
 (1) U.C.R.: USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

7. ZONA 7. FORTALEZA.

7.1. Definición.

Se delimita como tal el área que comprende la Fortaleza (Castillo de los Vélez), las laderas del cerro sobre el que se asienta y la zona de aparcamiento de nueva creación.

7.2. Condiciones de Volumen.

Por su condición de Bien de Interés Cultural no se autorizan otras obras que las propias del mantenimiento, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de los restos del Castillo de los Vélez y de la Iglesia de la Magdalena existentes en su ámbito.

7.3. Condiciones de Uso.

7.3.1. Uso Característico: Dotacional.

En el Castillo de los Vélez no se autorizan otros usos que los dotacionales, Clase 1: Equipamiento Comunitario, Tipo 1.3. (Cultural) y en su caso Clase 3: Turismo, Tipos 3.1. y 3.2. (Hotelero y Restauración).

7.3.2. Usos Compatibles o Prohibidos.

Prohibidos todos los demás usos no señalados en el punto anterior.

7.4. Condiciones Estéticas.

Serán de aplicación las derivadas de la Protección Integral con que se cataloga tanto al Castillo de los Vélez como a los restos de la Iglesia de la Magdalena.

7.5. Condiciones de Protección.

Serán las que expresamente se determinan en el punto 8.1.7. Normas de Protección y en el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos (Volumen VII), (Protección Integral), estando en todo caso a lo que se determina en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

7.6. Condiciones Especiales.

Se autorizan así mismo obras de infraestructura que mejoren los accesos al Castillo y las necesarias para la ejecución del aparcamiento que se propone según se determina en los Planos de Ordenación.

En el resto de los terrenos (laderas) no se autoriza ningún tipo de construcción pudiéndose realizar únicamente obras de reforestación, jardinería y acondicionamiento de caminos y taludes.

8. ZONA 8. EQUIPAMIENTO.

8.1. Definición.

Comprende las áreas de Equipamiento que como tal se delimitan y aquellas otras incluidas en alguna de las zonas ya delimitadas, tanto en VÉLEZ-BLANCO como en TOPARES.

Al Suroeste del Casco Urbano de VÉLEZ-BLANCO se delimita asimismo una zona de Equipamiento con el Grado 1º en el que será de aplicación lo que expresamente se señala en el punto 8.6. siguiente.

8.2. Condiciones de Volumen.

Se mantendrán las Condiciones de Volumen existentes o, en todo caso, se autorizarán aquellas obras (de nueva planta, ampliación o reforma), necesarias para el desarrollo del correspondiente uso dotaciones.

Para obra nueva la altura máxima no será superior a 2 Plantas.

8.3. Condiciones de Uso.

Se mantendrán los usos existentes autorizándose también los que se determinan para el Uso Dotacional en Clase 1: Equipamiento Comunitario o, en su caso, en la correspondiente área de ordenanza (Zona).

Asimismo se autoriza una vivienda unifamiliar por cada unidad para el personal de mantenimiento y vigilancia.

8.4. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa general y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno, (Puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales).

8.5. Condiciones de Protección.

Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación, será de aplicación lo determinado en el punto

8.1.7. Normas de Protección y en el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos (Volumen VII), estando en todo caso a lo que se determina en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En relación con la protección del patrimonio arqueológico se estará a lo que a este respecto se determina en el punto 7.8. de las Normas Generales.

8.6. Zona 8. Equipamiento Grado 1º.

8.6.1. Condiciones de Volumen.

Se mantendrán las Condiciones de Volumen existentes o, en todo caso, se autorizarán aquellas obras (de nueva planta, ampliación o reforma), necesarias para el desarrollo del correspondiente uso dotacional.

Para obra nueva la altura máxima no será superior a 2 Plantas.

8.6.2. Condiciones de Uso.

Se autoriza únicamente el Uso Dotacional en su Clase 3: Turismo, Tipo 3.2.: Restauración.

8.6.3. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa general y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno, (Puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales).

9. ZONA 9. ALMACENES Y TALLERES.

9.1. Definición.

Comprende la zona situada al Sur-Oeste del Casco Consolidado en el acceso, desde la variante de la CC-321 por este límite, en VÉLEZ-BLANCO, y los correspondientes de TOPARES.

9.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación.

Edificación aislada y adosada.

b) Altura máxima.

La altura de cornisa máxima será de 4,50 m. y la altura total de 6,00 m.

c) Parcela mínima, retranqueos y ocupación máxima.

La parcela mínima será de 500 m², con un retranqueo mínimo a fachada de 3,00 m.

Ocupación: 70 % máximo de la superficie de parcela.

9.3. Condiciones de Uso.

9.3.1.: Uso Característico: Industrial y Extractivo.

Permitido la Clase 3 (Talleres), Categorías 1ª, 2ª y 3ª (Talleres Domésticos, Talleres Molestos y Almacenes).

9.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Residencial.

Prohibido en todas sus clases.

b) Dotacional.

Prohibido en todas sus clases.

c) Agropecuarios.

Prohibidos.

9.4. Condiciones Estéticas.

Se deberán cumplir, en todo caso, las condiciones generales estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón visto como material de fachada y las cubiertas de fibrocemento en su color.

10. ZONA 10. CASAS-CUEVA.

10.1. Definición.

Se reconoce como tal (Casas-Cueva) la zona de borde Oeste del Casco Consolidado de TOPARES en la que se localiza éste tradicional tipo de construcción.

10.2. Condiciones de Volumen.

Se mantendrán las condiciones de la edificación existente, prohibiéndose toda actuación que modificase sus tradicionales invariantes tipológicas.

10.3. Condiciones de Uso.

10.3.1. Uso Característico: Residencial.

Permitida la Clase a) Vivienda, en la Categoría 1ª (Unifamiliar) y la Clase b) Residencial Comunitaria).

10.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitida la Clase "1" en sus tipos 1.3., 1.4. y 1.7., la Clase "2" en sus tipos 2.1., 2.2. y 2.3., en Situación 2 y la Clase "3" en sus tipos 3.1. y 3.3.

b) Industrial.

Prohibido.

c) Agropecuario.

Prohibido.

10.4. Condiciones Estéticas.

Se mantendrán las condiciones de composición y tipológicas existentes, así como los materiales de acabado tradicionales.

11. NORMAS DE PROTECCIÓN.

En lo referente a la Protección del Patrimonio Arquitectónico existente en el ámbito de las presentes Normas se estará a lo que se determina a continuación, a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes Protegidos y en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

11.1. Tipos de Obras.

Se distinguen los siguientes tipos de obras:

a. Conservación.

b. Restauración.

c. Consolidación.

d. Rehabilitación.

e. Reestructuración.

f. Pavimentación.

g. Urbanización.

h. Ajudinamiento.

i. Obra Nueva.

a) Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes e instalaciones en general) y estrictas obras de mantenimiento como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

b) Son obras de restauración aquellas que, constituyendo el grado máximo de conservación, tienen como finalidad, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

c) Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc), aunque haya aportaciones de nuevo diseño, y materiales siempre que se justifique adecuadamente respetándose, en todo caso, el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

d) Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán así mismo realizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

e) Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá admitirse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

f) Son obras de pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado peatonal o mixto a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito de esta ordenanza.

g) Son obras de urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado, peatonal o mixto, incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc. así como la renovación o dotación de infraestructuras urbanas.

h) Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización tiene como objeto principal la ordenación de los parques y jardines.

i) Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las presentes Normas.

11.2. Protección de los Usos.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará para cada zona a lo que se determina en las respectivas Normas Particulares.

11.3. Condiciones Estéticas.

Toda actuación en el ámbito de las presentes Normas deberá someterse a las condiciones que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas determinadas para cada zona de ordenanza.

1. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En las obras de restauración, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anterior, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

5. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

6. En obras de pavimentación se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

7. En obras de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura en zonas preferentemente peatonales.

8. En obras de ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

9. En obras de nueva planta se estará a lo que se determina para cada zona en las correspondientes Normas Particulares.

11.4. Protección de parcela.

Se estará a lo que se determina en el punto 1.5. (Zona 1. Condiciones Estéticas), anterior.

11.5. Protección Integral.

1. Edificios y Construcciones con Protección Integral.

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación y Catálogo) y que se reseñan en el Catálogo que completa las presentes Normas.

2. Obras permitidas.

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Así mismo, se autorizarán con carácter preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores. En todo caso, las actuaciones sobre los edificios o elementos con expediente incoado o declarado B.I.C. o inscrito con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, deberán ser autorizadas por la Administración Cultural.

3. Protección de los Usos.

Se mantendrán los usos existentes si bien podrán modificarse siempre y cuando se mantenga el uso de equipamiento público.

11.6. Protección Estructural.

1. Edificios y Construcciones con Protección Estructural.

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafados en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación y Catálogo) y que se reseñan en el Catálogo que completa las presentes Normas.

Se determinan Dos Grados de Protección (1º y 2º), en base a las características tipológicas, situación, estado y demás circunstancias particulares de cada edificación, respondiendo en general el GRADO 1º a la Arquitectura Tradicional y el GRADO 2º a parte de la Arquitectura Ambiental Tipológica.

2. Obras Permitidas.

GRADO 1º.

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales tales como estructura, forjados, formación de cubierta y escaleras.

GRADO 2º.

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales tales como estructura, forjados, formación de cubierta y escaleras.

Podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado, mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

Así mismo podrán abrirse nuevos huecos en fachada o modificar los existentes, siempre que sea justificado por condiciones de habitabilidad y resulte una composición de la misma adecuada a las Condiciones Estéticas que se determinan para obra nueva y a las existentes en el entorno.

3. Aprovechamiento.

GRADO 1º.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose en los edificios con este tipo de protección el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

GRADO 2º.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose en los edificios con este tipo de protección el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

4. Alineaciones de la Edificación.

GRADO 1º.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

GRADO 2º.

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Protección de los Usos.**GRADO 1º.**

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada zona de ordenanza.

GRADO 2º.

A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina para cada zona de ordenanza.

11.7. Protección Ambiental.**1. Ámbito de Protección Ambiental.**

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación y Catálogo) y reseñados en el Catálogo que completa las presentes Normas.

Se determinan Dos Grados de Protección (1º y 2º) en base a las características tipológicas, situación estado y demás circunstancias particulares de cada edificación, respondiendo en general el GRADO 1º a la Arquitectura Ambiental Tipológica, no catalogada con Protección Estructural (Grado 2º), y el GRADO 2º a la Arquitectura Ambiental Popular.

2. Obras permitidas.

GRADO 1º. No se autoriza el derribo de la totalidad del edificio pero sí el vaciado del mismo, autorizándose además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación reestructuración, conservando en todo caso sus fachadas y reproduciendo la formación de cubierta original.

Podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado, mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

GRADO 2º. Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada o fachadas principales, debiendo reproducir la formación de cubierta.

Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada o modificar las existentes, siempre que sea justificado por condiciones de habitabilidad y resulte una composición de la misma adecuada a las Condiciones Estéticas que se determina para obra nueva y a las existentes en el entorno.

3. Aprovechamiento.

GRADO 1º. Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose en los edificios con este tipo de protección el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

GRADO 2º. Se autoriza un volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica en el apartado correspondiente de las Normas Particulares, autorizándose en los edificios con este tipo de protección el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

4. Alineaciones de la Edificación.

GRADO 1º. La obligatoriedad de mantener las fachadas del edificio determina la conservación de las alineaciones existentes.

GRADO 2º. La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación existente.

5. Protección de los Usos.

GRADO 1º. A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina en cada zona de ordenanza.

GRADO 2º. A los efectos de la protección de los usos existentes se estará a lo que se determina en cada zona de ordenanza.

11.8. Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección.

En el Catálogo de Bienes Protegidos y en la correspondiente Documentación Gráfica se señalan los Bienes de Interés Cultural delimitándose para cada uno de ellos el preceptivo Entorno de Protección.

12. SISTEMA GENERAL PINAR DEL REY.**1. Definición.**

Se reconoce como tal el Área de Ocio-Recreativa, de propiedad municipal denominada Pinar del Rey existente en la carretera a Vélez-Rubio, con el carácter de Sistema General.

2. Condiciones de Ordenación.

Se mantendrá la Ordenación con la excepción señalada en el punto 6 siguiente, y los Usos del Suelo existentes.

3. Condiciones de Volumen.

La altura máxima permitida será de 2 planta y 7 m. Se mantendrá la ocupación de la edificación existente con la excepción que se señala en el punto 6 siguiente.

4. Condiciones de Uso.

Se mantendrán los existentes autorizándose, en todo caso, el Uso Dotacional, Clase 1. Equipamiento Comunitario, Tipos 1.1.; 1.3.; 1.4. y 1.5. (Docente, Cultural-Asociativo, Ocio-Espectáculos y Deportivo) y la Clase 3. Turismo, Tipos 3.1.; 3.2. y 3.3. (Hotelero, Restauración y Acampada).

En todo caso, para los nuevos usos que se propongan será obligada la previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

5. Condiciones Estéticas.

Se mantendrán las condiciones de composición y materiales de acabado existentes, siendo de aplicación, en todo caso, las Condiciones Generales de Protección (Capítulo VII) que se determinan en estas Normas.

6. Condición Especial.

Se autoriza expresamente, con sus condiciones de Volumen, Uso y Estéticas, la edificación de propiedad municipal existente (Apartahotel), así como su ampliación y la instalación de Usos Hoteleros de nueva planta hasta un máximo de 1.000 m² construidos.

8.2. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

En el ámbito del municipio de Vélez-Blanco y por el presente P.G.O.U. se clasifica un solo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Característico Industrial.

8.2.1. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se estará a lo que expresamente se determina en el Art. 53 L.O.U.A. y a él nos remitimos.

8.2.2. Sector.

Se determinan a continuación las condiciones de Planeamiento y Edificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado.

1. Definición.

Se clasifica Un Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial (S.A.U.I.), situado al Norte del Casco Consolidado entre la Carretera Comarcal C-321 y su variante A.317 por el Oeste de dicho Casco.

2. Condiciones de Planeamiento.

El Sector S.A.U.I. deberá desarrollarse mediante la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial, sin cuyo requisito no se permitirá ninguna actuación urbanística (edificación o urbanización), en los mismos.

El Proyecto de Urbanización podrá realizarse para la totalidad del Sector o por polígonos, de acuerdo con las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

En todo lo no especificado en estas Normas para el Suelo Urbanizable, y mientras no se ejecute el Planeamiento Parcial, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

3. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación. Permitida la edificación aislada, adosada o pareada.

b) Alineaciones y Rasantes. A definir en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

c) Altura Máxima. Con carácter general la altura de la edificación será de 7,00 m. No obstante, cuando por las características de la industria se requiera una mayor altura de la edificación, por la construcción de puentes grúa, elementos singulares, etc., podrá autorizarse ésta siempre que se justifique mediante el correspondiente proyecto.

d) Aprovechamiento. 0,60 m²/m² sobre superficie bruta del Sector.

e) Parcela Mínima y Ocupación Máxima. A definir en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

4. Condiciones de Uso.

4.1. Uso Característico: Industrial y Extractivo.

Permitidas las Categorías 2ª, 3ª y 4ª (Industria vinculada a explotaciones agropecuarias, Talleres, Industria en general). El Ayuntamiento podrá denegar, no obstante, la ubicación de cierto tipo de industria, si debido a sus características no considera adecuada su ubicación en el término municipal de VÉLEZ-BLANCO.

4.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Residencial. Se prohíbe, excepto la construcción de una vivienda unifamiliar por cada unidad, para personal de vigilancia o mantenimiento.

b) Dotacional. Permitida la Clase 1: Equipamiento Comunitario, Tipos: 1.3; 1.4; 1.5; 1.7; 1.8 y 1.9; Clase 2: Servicios Terciarios, Tipo: 2.2., en todas sus Situaciones, y Clase 3: Turismo, Tipos: 3.1 y 3.2.

c) Agropecuario. Las autorizadas en el apartado anterior.

5. Condiciones Estéticas.

En base a las Condiciones Generales, que se determinan en estas Normas, será necesario que en el diseño y construcción tanto de las edificaciones como de los carteles publicitarios, exista homogeneidad e identidad, procediéndose al ajardinamiento de su entorno y a la restauración del área colindante (antigua explotación de áridos).

En todo caso, será el Plan Parcial el que fije con claridad y precisión las Condiciones Estéticas tanto de la edificación como de la urbanización y el mobiliario en base a lo señalado en el párrafo anterior.

6. Área de Actuación.

El Plan Parcial de Ordenación deberá contemplar la totalidad del Sector correspondiente, pero su ejecución podrá realizarse por polígonos de acuerdo con sus determinaciones.

7. Aprovechamiento Medio y Área de Reparto.

El Aprovechamiento Medio será de 0,60 m²/m² comprendiendo el Sector delimitado una única Área de Reparto.

8. Otras Condiciones.

8.1. Delimitación: La delimitación definitiva del Sector deberá excluir el Dominio Público de la carretera que es de Tres metros (3,00 m.) medidos desde la Arista Exterior de la Explanación, clasificándolos como Suelo No Urbanizable.

8.2. Zona de No Edificación: En la delimitación definitiva y en el preceptivo Plan Parcial de Ordenación se señalarán las Zonas de No Edificación de protección de los márgenes de carreteras A-317 y C-321, de Cincuenta metros, (50,00 m.) y Veinticinco metros (25,00 m.) respectivamente, medidos desde la Arista Exterior de la calzada principal de la carretera, en horizontal y perpendicularmente a dicha Arista.

8.3. Acceso: El acceso al Sector deberá realizarse en todo caso desde la Carretera C-321 cumpliendo lo que a este respecto se determina en la Orden Ministerial de 16/12/97, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado en las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicio.

8.3. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.3.1. Definición.

Están incluidos en la clasificación de Suelo No Urbanizable el resto del territorio del término municipal que no ha sido clasificado anteriormente como Suelo Urbano o Urbanizable, ya sea por estar sometido a algún régimen de protección, por sus valores naturales o ecológicos, agropecuarios o forestales o porque se han considerado inadecuados para un desarrollo urbano en los términos de los Arts. 46, 48, 50 y 52 de la L.O.U.A.

En este sentido, señalamos que lo alejado de dos núcleos urbanos que se comprenden en el municipio, las características físicas, climatológicas o agropecuarias y la propia elección de un modelo territorial propio para el municipio de VÉLEZ BLANCO, han determinado que a pesar de no merecer la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido ni estar afectado por una legislación sectorial, se ha considerado parte del ámbito municipal como Suelo No Urbanizable Rural, por ser inadecuado para un desarrollo urbano.

Dentro del Suelo No Urbanizable se distingue también el Suelo No Urbanizable Protegido, con condiciones mucho más restrictivas, permitiéndose únicamente de forma general el mantenimiento de los usos agropecuarios o forestales, propios de su condición de rústicos.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección está señalado en el correspondiente plano de clasificación del suelo y regulado en el punto 8.2.3. siguiente.

Los márgenes de carretera y los cursos de agua y sus márgenes, y las ramblas, quedan incluidas dentro de la normativa general de protección, quedando así mismo afectadas por las normativas del tipo de terreno por el que discurran, así como las vías pecuarias.

Por último, señalamos que se reconocen y se incluyen en esta Clase de Suelo (No Urbanizable) tanto las Entidades de Población (la mayoría abandonadas), los Cortijos, los Molinos y el Patrimonio Inmueble relacionado con la Cultura del Agua, como las ruinas de Castillos y Torretas y los Yacimientos Arqueológicos inventariados.

8.3.2. Régimen del Suelo No Urbanizable.

El Régimen del Suelo No Urbanizable se determina en el punto 4.2.2. de estas Normas (Art.52 L.O.U.A.) y a él nos remitimos.

Asimismo, y para todas las categorías de este tipo de suelo, se estará a lo que determina la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y el Decreto 208/97 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, en particular a lo referente a la obligatoriedad del someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como pueden ser los cambios de uso y aprovechamiento.

En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitat o especies de interés comunitario, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/75, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/98, prohibiéndose por tanto las actuaciones cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

Como ya hemos señalado, se distinguen en el ámbito del Suelo No Urbanizable Clasificado las siguientes Categorías:

- Suelo No Urbanizable Rural.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

8.3.3. Suelo No Urbanizable Rural.

8.3.3.1. Ámbito de aplicación.

Este nivel de regulación básica establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre los usos del suelo, en desarrollo de los preceptos legales que configuran el régimen urbanístico genérico del Suelo No Urbanizable.

Estas limitaciones son de aplicación en los terrenos del Término Municipal que, sin presentar los valores específicos que se señalan en el Art. 9 de la Ley L.R.S.V. (6/98 de 13 de Abril) y teniendo en cuenta lo dictado en el Art. 46 L.O.U.A., se han considerado inadecuados para el desarrollo urbano. Por ello se han clasificado como Suelo No Urbanizable Rural, señalado con el código S.N.U. en los planos correspondientes, con las condiciones generales y particulares que se desarrollan a continuación.

Debe entenderse este suelo como aquél en el que a pesar de no estar afectado por ninguna legislación sectorial, es necesaria la Preservación de su Carácter Rural.

8.3.3.2. Prohibiciones y Autorizaciones.

De conformidad con lo que prescribe el Art.20 de la L.R.S.V. en Suelo No Urbanizable no podrán efectuarse divisiones o segregaciones en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán

autorizarse, siguiendo el procedimiento en él previsto, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares a los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria dictada por el departamento correspondiente de la Junta de Andalucía, en todo caso, se estará a lo determinado en el Artículo 21 de la L.R.S.V. (transmisión de fincas y deberes urbanísticos).

Asimismo se estará a lo que a este respecto se determina en el Art.52 L.O.U.A. y a él nos remitimos.

8.3.3.3. Núcleo de Población.

1. Se define el núcleo de población como el conjunto de edificaciones, instalaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras que se asientan en un lugar del territorio y desarrollan en él su actividad.

8.3.3.4. Condiciones objetivas para su formación.

1. Se considera que se dan las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previa calificación del suelo como Urbano.

2. Son condiciones objetivas de carácter general que generan riesgo de formación de núcleo de población:

a) La parcelación de los terrenos en lotes con superficie inferior a 25.000 metros cuadrados de diámetros del círculo inscriptible no inferior a 100 metros en terreno de secano y 10.000 metros cuadrados y 50 metros respectivamente de regadío.

b) La materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

c) La construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

d) La alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 100 metros entre ellas.

e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbanas.

f) La ubicación en un área determinada de edificaciones destinadas a vivienda en número superior a 2, cuando la distancia de éstas a un núcleo de población existentes sea inferior a 500 metros.

8.3.3.5. Construcciones en Suelo No Urbanizable Rural.

1. Construcciones vinculadas al Uso Agropecuario.

a) Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asientan.

b) Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agrícola, cuando:

- Su ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse ésta como fraccionada, en cuyo caso la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.

- Responda al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla.

- Sin responder directamente al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

c) Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue idéntico tratamiento que el que en la finca se produzca.

d) Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso formarán núcleo de población.

2. Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

a) Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública cuando:

- Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporalidad y estar incluidas dentro del proyecto de construcción de dicha obra.

- Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un periodo de vida.

- Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.

b) Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y un periodo de vida será el de la ejecución, debiendo procederse después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.

c) Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estar incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todos los casos:

- Justificar su necesaria ubicación en el Suelo No Urbanizable.
- Justificar el hecho de no formar núcleo de población.

d) Los edificios e instalaciones que sean precisas para garantizar un mejor funcionamiento de la obra pública deberán:

- Justificar su necesaria ubicación en el Suelo No Urbanizable.
- Que su ubicación sea precisa para el funcionamiento de la obra pública.

- Que no forme núcleo de población.

3. Construcciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

a) Con carácter de excepcionalidad, se permiten en este Suelo edificios de UP o IS los cuales se clasifican en:

- Edificios cuya UP o IS viene dada por su legislación específica.
- Edificios cuya UP o IS se obtiene del trámite contenido en el Art.44.4 del R.G.

b) Los edificios de UP o IS cuyo carácter viene dado por su legislación específica deberán, además de adecuarse al contenido de esta Norma:

- Justificar la necesidad de su emplazamiento en este Suelo.
- Respetar las condiciones de aislamiento y morfología de la edificación.

- En los casos de existir planeamiento municipal, respetar las incompatibilidades de usos que para este Suelo dicho Planeamiento imponga.

c) Los edificios cuya UP o IS no venga conferido por su legislación específica, además de adecuarse a lo indicado en el punto anterior, deberán justificar dicha utilidad o interés.

Siendo las causas de declaración de UP o IS variables, las presentes Normas consideran como posible marco común para justificar dicha declaración las siguientes:

- Que no se resolviera un problema dotacional eliminando un déficit existente.

- Que se genere empleo estable.

- Que se solucione un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, aguas jurisdiccionales, espacio aéreo, etc.

- Que se posibilite el uso y disfrute de la naturaleza.

d) La necesidad de su emplazamiento en este suelo, en todos los casos, deberá ser justificada, sirviendo como marco para dicha justificación:

- La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones en núcleos de población.

- Que sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:

- Ser la razón básica de su emplazamiento.

- No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de áreas urbanas.

- Que las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc., que el lugar otorga sean de tal magnitud que obliguen a la ubicación de la edificación en este suelo.

4. Edificios Aislados destinados a vivienda familiar.

Con carácter de excepcionalidad podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que se cumplan las siguientes situaciones:

- Que la edificación guarde relación (vinculada) con la explotación agropecuaria o forestal de los terrenos.

- Que la edificación guarde relación con la explotación de los terrenos, ya sea vivienda permanente o de temporada, justificándose esta relación por la dimensión y características de la parcela en la que se sitúa su explotación y por su rendimiento agropecuario o forestal.

En todo caso los edificios aislados destinados a vivienda familiar en Suelo No Urbanizable Rural deberán cumplir las condiciones que se determinan en el punto anterior. (Núcleo de Población).

8.3.3.6. Condiciones de emplazamiento de la edificación.

Las edificaciones en Suelo No Urbanizable Rural tendrán el carácter de aisladas.

Los retranqueos serán en cada caso los que se determinan en el punto 8.3.3.9. siguiente.

Únicamente en el caso de construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos (graneros, silos, etc.) al edificio principal. En todos los demás casos, será obligado el cumplimiento del carácter de edificación aislada.

8.3.3.7. Condiciones Morfológicas y Tipológicas de la edificación

Es criterio general de la presente Norma el que los edificios que se proyecten en el Suelo No Urbanizable Rural deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asienten, y en este sentido se considerará que una edificación es propia del Suelo Urbano cuando:

- Las viviendas no se desarrollen en tipología unifamiliar.
- Las edificaciones superen una altura de dos plantas.
- Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a éstos.
- Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en las presentes Normas.

- Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural; en este sentido las edificaciones deberán:

- . Resolver sus fachadas de forma que en ningún caso se dejen paredes que pudieran recordar medianerías.

- . En las fachadas la proporción del hueco será como máximo en VEINTE (20) por ciento de la total.

- . Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán a base de fábricas para enfoscar y pintar en tonos blancos u ocres claros, no autorizándose otro material.

- . Se prohíben en fachada los vuelos cerrados, y en los casos de vuelos abiertos, éstos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

- . La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada en colores oscuros.

- . La cerrajería de los huecos será resuelta utilizando madera o metales para pintar en colores oscuros.

- . Las cubiertas serán inclinadas con terminación de teja.

No se permitirán cubiertas con tratamientos metalizados, ni las onduladas de material plástico.

Podrán autorizarse dependiendo de su situación las cubiertas de fibrocemento en color rojizo.

8.3.3.8. Cerramiento de Parcela.

Los cerramientos de las parcelas serán transparentes, prohibiéndose los vallados de fábrica que superen UN (1) m. de altura. No se permitirán cerramientos vegetales tupidos.

8.3.3.9. Suelo vinculado a la legislación específica.

Se estará a lo que se determina con respecto a este apartado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería en todo lo que sea de aplicación y en las que de forma general o particular se dictan en esta documentación. Así mismo se estará a lo que la legislación vigente determina para las instalaciones de telefonía móvil en Suelo No Urbanizable.

8.3.3.10. Determinaciones para el Suelo No Urbanizable Rural.

Comprende este tipo de Suelo los terrenos del término municipal del VÉLEZ-BLANCO con una clara vocación agrícola,

ganadera, forestal o sean inadecuados para su desarrollo urbano y que como tal se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación. En este tipo de Suelo en general serán de aplicación las determinaciones de los puntos anteriores y, en particular, las que se determinan a continuación:

- . Construcciones Vinculadas al Uso Agropecuario, Ganadero, Forestal o Cinegético:

Parcela Mínima: La existente. Se prohíben las segregaciones que generen riesgo de formación de Núcleo de Población.

Ocupación: 1 % de la superficie de la parcela, con una altura máxima de la edificación de 5,00 m. y una superficie máxima construida de 1.000 m².

Retranqueos: 10,00 m. mínimo a los linderos y 6,00 m. al borde de vial o camino.

- . Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

Parcela Mínima: 10.000 m².

Ocupación: 10 % de la superficie de la parcela, con una altura máxima la edificación de 6,00 m. y una superficie máxima construida de 2.000 m².

Retranqueos: 10,00 m. mínimo a linderos y 6,00 m. a borde de vial o camino.

- . Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Parcela Mínima: 10.000 m². Excepcionalmente en el caso de Telefonía Móvil se considera la parcela mínima aquella necesaria para su instalación.

Ocupación: 30% de la superficie de la parcela, con una altura máxima de la edificación de 6,00 m.

Retranqueos: 10,00 m. mínimo a los linderos y 6,00 m. a borde de vial o camino.

Se consideran dentro de este apartado aquellas instalaciones de estabulación ganadera que por sus características en cuanto a dimensiones, sobrepasen lo que podría considerarse directamente vinculado y proporcionado a la finca donde se asienta, teniendo la consideración de instalaciones agroindustriales.

- . Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Parcela Mínima: 10.000 m² en Regadío y 25.000 m² en Secano.

Ocupación: 2,50 % de la superficie de la parcela, con una altura máxima de cornisa de 3,00 m. y un máximo de 250 m² construidos.

Retranqueos: 10,00 m. mínimo a los linderos y 6,00 m. a borde de vial o camino.

8.3.4. Construcciones existentes en el Suelo No Urbanizable Rural.

En el ámbito del Suelo No Urbanizable Rural se reconocen las Entidades de Población y Cortijos (no inventariados), que se comprenden de forma dispersa en el ámbito territorial del municipio de VÉLEZ BLANCO.

Para ellos se determinan las siguientes determinaciones:

- No podrán realizarse nuevas construcciones, sino que se autoriza la rehabilitación de las existentes, manteniéndose en todo caso sus condiciones de volumen y composición.

- Se autorizan los Usos Residenciales y los Dotacionales en todas sus clases.

- Se mantendrán, como hemos señalado, tanto las condiciones tipológicas y de composición como los materiales de acabado de la edificación tradicional.

8.3.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

En base a lo determinado en el Art.9 de la Ley 8/98 (L.R.S y V) y del Art.46 L.O.U.A., se incluye en este tipo de suelo las partes del territorio que, en base a sus características, están sometidos a algún régimen de protección y que como tal (S.N.U.E.P) se señalan en la correspondiente documentación gráfica.

Son las siguientes:

- SIERRA DE MARÍA Y SIERRA NORTE.

- VEGAS DE LOS VÉLEZ.

- PARQUE NATURAL SIERRA DE MARÍA-LOS VÉLEZ.

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- CASTILLOS Y TORRETAS.

- VÍAS PECUARIAS.

- CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.

- MONTES PÚBLICOS.
- PATRIMONIO INMUEBLE VINCULADO A LA CULTURA DEL AGUA.
- CORTIJOS INVENTARIADOS.

En este tipo de suelo se prohíbe de forma general todo tipo de acción urbanizadora o de construcción, excepto los expresamente autorizados, debiendo, en todo caso, mantener los usos existentes, con el fin de conservar aquellas características que motivaron su protección, determinándose a continuación su correspondiente Norma Particular de Protección para cada uno de ellos.

8.3.5.1. Sierra de María y Sierra Norte.

Áreas pertenecientes a la Sierra de María y Sierra Norte no incluidas en los ámbitos de los Espacios Naturales Sierra de María-Los Vélez y Sierra Norte. Su ámbito está incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Almería, remitiéndonos en todo caso a su contenido y determinaciones.

En el ámbito de la Sierra Norte que se describe en este punto se comprende la zona incluida en la Propuesta de Lugares de Interés Comunitario con la denominación de "Sierra del Oso".

Municipios afectados:

Vélez-Blanco y María.

Superficie aproximada:

19.218 Has.

Límites:

Los que se señalan en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.P.M.F. de la Provincia de Almería

Normativa de Protección:

Es de aplicación en este espacio la Norma de Protección Especial Compatible correspondiente a Complejos Serranos de Interés Ambiental (C-S.1: Norma 39) del P.E.P.M.F. y C de Almería que se adjunta como Anexo II al final de esta documentación.

Asimismo, será de aplicación lo dictado en el Real Decreto 1997/95, de 7 de Diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y flora silvestres y en el Real Decreto 1193/98, de 12 de Junio, que modifica el anterior.

8.3.5.2. Vegas de los Vélez.

Su ámbito está incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, remitiéndonos en todo caso a su contenido y determinaciones:

Municipios Afectados:

Vélez-Blanco y Vélez-Rubio.

Superficie Aproximada:

1.925 Has.

Límites:

Los que se señalan en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.P.M.F. de la Provincia de Almería

Normativa de Protección:

Es de aplicación en este espacio la Norma de Protección Especial Compatible correspondiente a Paisajes Agrícolas Singulares (AG: Norma 41) del P.E.P.M.F. y C de Almería que se adjunta como Anexo II al final de esta documentación.

Área de Regulación Especial:

En base a sus características y grado de consolidación se delimitan en el ámbito del presente espacio dos Áreas, una situada al Este del Casco Urbano de Vélez-Blanco y otro colindante con el de Vélez-Rubio cuya Regulación de Carácter Especial se determina en el punto 8.4.7. siguiente.

8.3.5.3. Parque Natural Sierra de María-Los Vélez.

Declarado por Decreto 236/87, de 30 de Septiembre, y recogido como tal en la Ley 2/1989, de 18 de Julio (Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía) estando previamente incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del P.E.P.M.F. de la Provincia de Almería aprobado definitivamente el 25 de Abril de 1987.

Municipios afectados:

María, Vélez-Blanco y Chirivel.

Superficie:

18.962 m².

Límites:

Los señalados en el Decreto de declaración y su posterior ampliación recogida en el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía (Ley 2/89).

Normativa de Protección:

Se estará a lo que determina el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N) del Parque Natural de Sierra de María-Los Vélez, a cuya documentación nos remitimos.

Asimismo será de aplicación el Decreto 79/94 en el que se contemplan medidas adicionales para su protección y su posterior ampliación, así como la Norma 39, relativa a Complejos Serranos de Interés Ambiental, respecto al espacio catalogado como Norma C-S.2: "Sierra de María", en virtud de lo establecido en el Art.155 de la Ley 2/89, de 18 de Julio, de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

8.3.5.4. Yacimientos Arqueológicos.

Se incluyen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los Yacimientos Arqueológicos inventariados existentes en el ámbito municipal así como su entorno de protección.

Tanto el correspondiente listado de Yacimientos inventariados, así como las Normas de Protección se determinan en el punto 7.8. de las Normas Generales (Protección del Patrimonio Histórico, Arqueológico y Cultural) y en el Catálogo de Bienes Protegidos que completa esta documentación y a ella nos remitimos.

8.3.5.5. Castillo y Torretas.

Se incluyen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección las ruinas de los Castillos y Torretas existentes en el ámbito municipal.

Tanto el correspondiente listado como sus Normas de Protección se determinan en el punto 7.8. de las Normas Generales (Protección del Patrimonio Histórico, Arqueológico y Cultural) y en el Catálogo de Bienes Protegidos que completa esta documentación y a ella nos remitimos.

8.3.5.6. Patrimonio Inmueble vinculado a la Cultura del Agua.

Se estará para los elementos incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Inmueble a lo que se determine en la Legislación Sectorial que le sea de aplicación y cuyo listado se señala en el punto 7.8. de estas Normas.

Se incluyen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección el Patrimonio Inmueble vinculado a la Cultura del Agua existentes en el ámbito municipal.

Tanto el correspondiente listado como sus Normas de Protección se determinan en el punto 7.8. de las Normas Generales (Protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico) y en el Catálogo de Bienes Protegidos que completa esta documentación y a ella nos remitimos.

8.3.5.7. Vías Pecuarias.

Se incluyen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección las Vías Pecuarias existentes en el ámbito municipal, así como su anchura legal aprobada (Art.39 del Reglamento de Vías Pecuarias, aprobado mediante el Decreto 155/98, de 21 de Julio).

Asimismo será de aplicación la Normativa Sectorial vigente: Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el señalado Decreto 155/98, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. y tendrán la condición de Dominio Público de Naturaleza Rústica sin Aprovechamiento Urbanístico.

A continuación se adjunta el listado de las Vías Pecuarias existentes en el ámbito municipal y que como tal quedan señaladas en la correspondiente documentación gráfica.

LISTADO DE VÍAS PECUARIAS	ANCHURA
1. CAÑADA REAL DEL CORTIJO DE ESPIM.	75,22 m.
2. CAÑADA REAL DE LOMA DEL ÁGUILA A POZA MORENA.	75,22 m.
3. CORDEL DE BUGEJAR, MACIAN, RAMBLA MAYOR Y ALCOLUCHE.	37,61 m.
4. CORDEL DE LA FUENTE DE ARJONAA SOLANA.	37,61 m.
5. CORDEL DEL PUERTO DEL PERAL.	37,61 m.
6. CORDEL DE LA MOJONERA.	37,61 m.
7. COLADA DE VÉLEZ-RUBIO.	10,00 m.

Se adjunta como Anexo V. Propuesta de Clasificación.

8.3.5.8. Cauces, Riberas y Márgenes.

Los Cursos de Agua, así como sus Cauces, Riberas y Márgenes, comprendidos en el municipio de Vélez Blanco, se clasifican asimismo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, siendo de aplicación la correspondiente Legislación Sectorial (Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en concreto su Art.25.4. y el Real Decreto 849/86, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

8.3.5.9. Montes Públicos.

Los Montes Públicos se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y en ellos, además de la Normativa que le corresponde por estar comprendidos en otra categoría de suelo (No Urbanizable Protegido), les será de aplicación la correspondiente Legislación Sectorial (Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su Reglamento, aprobada mediante el Decreto 208/97, de 9 de Septiembre).

Se adjunta como Anexo III, listado, denominación y localización.

8.3.5.10. Cortijos.

Para los Cortijos inventariados y señalados en el punto 7.8. de estas Normas se estará a lo que se determina en el punto 8.3.4. anterior y a lo que se determine en la Legislación Sectorial que le sea de aplicación.

8.3.6. Área de Especial Regulación.

En el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido se delimita como Área de Especial Regulación la Vega de los Vélez, en la cual se estará a lo siguiente:

A. ÁREA DE ESPECIAL REGULACIÓN: VEGA DE LOS VÉLEZ. (A.E.R.V.V.).

Al área que expresamente se delimita en los correspondientes planos de ordenación y que se comprende en el espacio anteriormente descrito, Vegas de los Vélez, está dividida en dos zonas situadas una al Este del Casco Urbano de Vélez-Blanco y otra colindante con el de Vélez-Rubio.

Dichas Zonas, en base a sus especiales características de uso y consolidación, y con el fin, por un lado, de controlar la presión urbanizadora que sobre ella existe en la actualidad y por otro para impedir el abandono total de las huertas productivas mediante su reconversión en huertas de recreo se ha calificado como de Regulación Especial en el marco del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Por ello, e independientemente de la obligada aplicación de lo dictado en el punto 8.3.5.2. anterior (Vegas de los Vélez), excepcionalmente y en el Área expresamente delimitada como de Regulación Especial se determina lo siguiente:

1. Se determina como Parcela Mínima edificable, aquella cuya superficie sea igual o superior a 10.000 m². No obstante, se autoriza también aquella que teniendo más de 5.000 m² vincule al menos otros 5.000 m² (en una o varias parcelas), situadas en el mismo área.

2. Se autoriza la reconstrucción o rehabilitación de los edificios existentes, siempre que se cumplan las condiciones que se determinan para el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado en el punto 8.3.4. anterior.

3. Se autoriza así mismo la construcción de una vivienda unifamiliar por Parcela Mínima con una Superficie Máxima construida de 200 m² y unos retranqueos a linderos, mínimo de 10,00 m., situándose el cerramiento de parcela a una distancia mínima a eje de camino de 6,00 m.

La altura será de UNA PLANTA (2,80 m. de altura de cornisa), la cubierta será inclinada con pendiente máxima del 30 % con terminación de teja cerámica curva y alero formado así mismo de tejas voladas a la manera tradicional.

No se autorizan los vuelos excepto los balcones y los huecos será cuadrados o rectangulares en vertical y carpintería de madera.

El acabado será a base de revestimiento y pintura en ocre claro o blanco.

Se reconocerán, no obstante, las edificaciones de mayor dimensión y características considerándolas como fuera de ordenanza.

4. Se prohíbe la pavimentación y el asfaltado de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos.

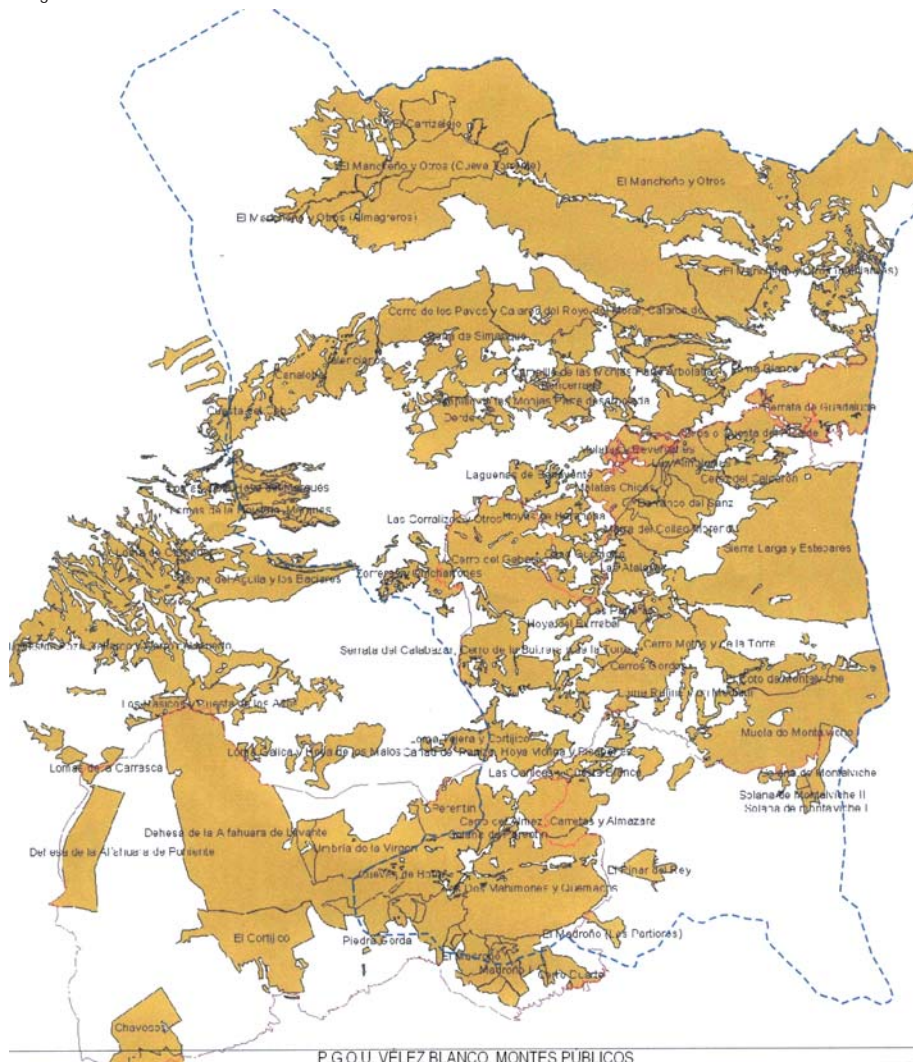
5. Se mantendrá el vallado de fincas en su formación original no autorizándose los cerramientos ciegos de altura superior a 1,00 m.

6. Es obligada la instalación de los correspondientes instrumentos de depuración de aguas, ya sean éstas individuales o colectivas.

ANEXO III: MONTES PÚBLICOS

Monte	CUP	Am-	AL-	Sup. Total	Sup. Forestal	Sup. Enclavado	Propiedad	Municipio
Balandorra	60	3024	30024	135	135		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro del Molino y del Iniciadero	61	3024	30006	52	51	1	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro de la Jiva	62	3024	30013	51	50,64	0,36	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cañada de los Tumerales	63	3371	30080	124	122,25	1,75	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cuerda del Oso	64	3024	30021	203,425	201,125	2,3	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Umbria de la Mesa del Cerrajil	65		70028	84,15	82,95	1,2	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Solana de la Mesa del Cerrajil y Chaparral	66	3024	30022	354,96	325,3	29,66	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Llano de Esquivel, parte norte	67	3024	30023	165,87	120,8	45,07	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Llano de Esquivel, parte sur	68	3025	30025	104,125	104,125		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Loma Blanca	69	3371	30081	183	178	5	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Alto de los Cenajos	70	3025	30070	49	37,12	11,88	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Las Peñicas	71		70029	48,275	47,275	1	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Campillo de las Monjas, parte arbolada	72		70030	110,3625	110,3625		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Becenrraga	73	3025	30034	261,85	239,65	22,2	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Campillo de las Monjas, parte desarbolada	74	3025	30035	207	207		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro de los Pavos y Calares del Rollo del Moral, Leria	75	3025	30036	465,975	426,75	39,225	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Peña de Simanque	76	3371	30082	860	430	430	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Derde	77	3371	30084	285	142	143	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Valencianos	78	3025	30037	240,35	225,5858	14,7642	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Canaloba	79	3025	30039	280,798	280,798		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cuesta del Cebo	80	3025	30040	221,5625	210,9375	10,625	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Lomas de la Hoya del Marques	81	3025	30041	425	212	213	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Loma del Aguila y los Baciares	82	3025	30042	124	124		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Zorreras y Chicharrones	83	3025	30043	213,62	198,6	15,02	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro del Gabar	84	3025	30044	919,95	898,525	21,425	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Lagunas de Benavente	85	3025	30046	125,4	123,925	1,475	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Hoyas de Barahona	86	3025	30053	136,7	131,666	5,034	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Casa Quemada	87	3025	30056	60,2225	57,8975	2,325	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Las Atalayas	88	3025	30057	196,9625	190,8625	6,1	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Rambla del Cajal y Almohallas	89		70031	131,5	131,5		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Molatas y Reventones	90	3025	30058	140,925	131,825	9,1	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Molatas Chicas	91	3025	30059	201,425	195,675	5,75	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cortijo de las Almohallas	92	3025	30061	67,05	65,955	1,095	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Morra del Collao Moreno	93		70032	118,775	118,775		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Barranco del Sanz	94		70033	109,75	109,75		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Barranco y Morra del Ajorraor	95	3025	30064	125,275	124,85	0,425	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Barranco de la Alcantarilla	96		70034	77,25	76,45	0,8	Ayto.VB - VR	V.Blanco

Monte	CUP	Am-	AL-	Sup. Total	Sup. Forestal	Sup. Enclavado	Propiedad	Municipio
Barranco del Belitre	97		70035	65,55	65,55		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Silos o Cuesta del Alcaide	98	3025	30065	151,575	149,325	2,25	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro del Calderon	99	3025	30067	143	143		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Serrata de Guadalupe	100	3025	30068	637	637		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Serrata del Calabazar, C.de la Buitrera y la Torre	101	3105	30105	415,1	402,675	12,425	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Hoya del Burrabal	102		70036	73,725	73,725		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Los Andaluces	103	3105	30072	95,4875	94,572	0,9155	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Las Parieras	104	3025	30069	108,8525	107,29	1,5625	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerros Gordos	105	3105	30073	547,005	543,72	3,285	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro Motos y de la Torre	106	3105	30074	186	186		Ayto.VB - VR	V.Blanco
El Coto de Montalviçe	107	3105	30075	220,175	204,4	15,775	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Muela de Montalviçe	108	3371	30371	1.128,30	1.092,81	35,4875	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Loma Rufina y un Medianil	109	3371	30085	39,1	39,1		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro de la Tejera y Lomicas de la Torre	110	3371	30086	85	85		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Las Cañicas y Cuesta Blanca	111	3106	30106	133,025	132,6	0,425	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cañada del Panizo, Hoya Molina y Picapeñas	112	3105	30076	245,675	245,675		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cerro del Almez, Carretas y Almazara	113	3365	30077	326,35	325,6875	0,6625	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Solana de Perentín	114	3107	30107	143,625	143,625		Ayto.VB - VR	V.Blanco
Cuevas de Botía	115	3105	30078	687	596	91	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Los Dos Maimones y Quemados	116	3108	30108	1.181,00	1.095,00	86	Ayto.VB - VR	V.Blanco
Las Corralizas y Otros	121	1164	10164	9,903	9,903		C. Autónoma	V.Blanco
El Manchoño y Otros	123	1014	10014	7.010,39	6.655,60	354,7885	C. Autónoma	V.Blanco
Sierra Larga y Estepares	100-A	1008	10008	1.791,53	1.777,42	14,105	C. Autónoma	V.Blanco
Las Almohallas	92-A	1001	10001	32,98	32,98		C. Autónoma	V.Blanco
Peñascal, La Hoya y la de Lázaro	II-E	1003	10003	9,842	9,842		C. Autónoma	V.Blanco
Solana y Cerro Torre	III-E	1004	10004	2,23	2,23		C. Autónoma	V.Blanco
El Pinar		3118	30118	76	76		L.D.V.Blanco	V.Blanco
Los Campos y Otros		3019		70,36	70,36		Part	V.Blanco
Solana de Montalviçe		006/90	10205	68,8	68,8		C. Autónoma	V.Blanco
Solana de Montalviçe I		007/90	10206	12,275	12,275		C. Autónoma	V.Blanco
Solana de Montalviçe II		008/90	10207	24,975	24,975		C. Autónoma	V.Blanco
Solana de Montalviçe III		009/90	10208	24,8	24,8		C. Autónoma	V.Blanco
El Madroño	122	1151	10151	225,8504	222,8504	3	C. Autónoma	VB-VR
La Cueva de Botías		1169	10501	347	330	17	C. Autónoma	VB-VR-M
Finca Los Patiores (Con Al-10092)				50				
Cerro del Pilar			30087				Ayto.VB - VR	
Cerro Alegre ¿Fuente Alegre?								



P.G.O.U. VÉLEZ BLANCO. MONTES PÚBLICOS

ANEXO IV: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

En relación con el Dominio Público Hidráulico se estará a lo siguiente:

1.- Cauces Afectados.

Los cauces más importantes que pueden verse afectados por el planeamiento son los barrancos de la Canastera, de la Fuente y Martilena.

2.- Instrumentos Urbanísticos.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el presente Plan General se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, sus previsiones deberán acomodarse a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los Cauces afectados y de las delimitaciones de las líneas de avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno.

3.- Propuesta de delimitación del Dominio Público Hidráulico.

Esta propuesta de delimitación provisional en el tramo de rambla o barranco afectado (o línea probable de deslinde) deberá ser razonada y ajustada a lo previsto en los artículos 4 y 240.2. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y se graficará en los planos del instrumento urbanístico junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía (franjas de 5 y 100 m. de anchura en ambas márgenes, medidas a partir de los límites del cauce). Si se estimara necesario, la delimitación provisional se someterá a información pública y, a la vista del resultado de la misma, se podrá informar favorablemente la actuación o iniciar el expediente de deslinde, según proceda. En el primer caso, antes del comienzo de las obras de urbanización, se realizará el replanteo de la poligonal que define la delimitación propuesta, la cual podrá ser modificada si fuera necesario para ajustarla a la realidad física del terreno. La delimitación provisional resultante estaría sujeta a las modificaciones que pudieran derivarse, en su caso, de la realización del deslinde.

Como alternativa a la propuesta referida, se podrá efectuar directamente el deslinde del dominio público hidráulico, que se iniciará a instancia de la parte interesada, corriendo a cargo del solicitante todos los gastos que se deriven de la tramitación del expediente y de las operaciones sobre el terreno que correspondan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 240 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.- Documentación.

Se señala al final de este Anexo.

5.- Prohibiciones.

En las franjas de los márgenes del cauce delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de período de retorno) que se caracterice como "zona de inundación peligrosa" (velocidad >1m/sg, calado>1m., o velocidad x calado>0,5), también se prohibirán los usos residenciales.

En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

6.- Prohibiciones.

Las actuaciones que afectan a cauces privados están sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2. de la Ley de Aguas (Texto Refundido).

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA PODER INFORMAR SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE AFECTEN A LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LOS CAUCES PÚBLICOS.

1.- MEMORIA descriptiva de las normas a aplicar y actuaciones a realizar para evitar daños propios y a terceros en las márgenes del cauce.

2.- ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO, realizado por técnico competente cuya titulación esté acreditada, en el que se determinará:

- Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de cien (100) años, que servirá para determinar a su vez la "VÍA DE INTENSO DESAGÜE", dentro de cuyos límites los usos del suelo y las actividades deberán quedar sometidas a lo dispuesto en la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico para las zonas de servidumbre y policía y, en cualquier caso, ningún uso deberá afectar desfavorablemente la capacidad de esta vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios.

- Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de quinientos (500) años, a fin de delimitar la "ZONA INUNDABLE" definida en el artículo 14.3. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la que las actuaciones urbanísticas determinarán las medidas que deban aportarse a fin de minorar los efectos negativos que podrían producirse en las zonas marginales de la vía de intenso desagüe.

Puede admitirse una sobreelevación de hasta 0,5 metros en la avenida de periodo de retorno de 100 años para determinar la vía de intenso desagüe en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo del núcleo urbano afectado.

3.- PLANOS.

3.1. De Situación. (Hoja 1:25.000 ó 1:50.000).

* Coordenadas UTM.

3.2. Emplazamiento. (máxima E 1:5.000).

* Situación actual y futura (perímetros actuación) con curvas de nivel cada metro.

* Identificación del río, arroyo, rambla, etc., que pueda influir o ser influido por la actuación.

3.3. Planta, perfiles y secciones transversales de la situación actual y futura, con representación de los límites de las avenidas citadas en el apartado 2 y que sean suficientes para definir las actuaciones indicadas en el apartado 1.

ANEXO V: VÍAS PECUARIAS

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE GANADERÍA
 SECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

PROYECTO DE CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS Y ESTADILLO DE SUFRAMIENTOS DE LAS TIERRAS ADYACENTES EN EL TERRITORIO MUNICIPAL DE VILBA BLANCO-PROVINCIA DE CÁDIZ

Nº	DENOMINACIONES	ANCHURA Reconocida	Propuesta	LONGITUDES
1	CANADA REAL DEL CORELLO DEL ESPIN.....	75'22	75'22	4.000
2	CANADA REAL DE LOSA DEL AVILA A POZO MORLA.....	75'22	75'22	21.500
3	CORDEL DE BOGUEAR, RAMBLA MAYOR Y ALGOLIBRE..	37'61	37'61	30.500
4	CORDEL DE FUENTE ANCHA A SOLANA.....	37'61	37'61	16.700
5	CORDEL DEL PUERTO DEL PARRAL.....	37'61	37'61	7.000
6	CORDEL DE LA MOJONERA.....	37'61	37'61	7.500
7	CANADA DE VELEZ RUBIO.....	10'00	10'00	4.300

Madrid, 29 Noviembre 1969
 EL DIRECTOR AGRICOLA DEL ESTADO,
 Votó

Visto el precedente Proyecto de Clasificación, redactado bajo la dirección, normas e instrucciones del Ingeniero que suscribe y que cumple cuanto dispone el Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de diciembre de 1944, debe procederse a su tramitación reglamentaria.

Si de posteriores estudios o nuevos antecedentes, se viera en conocimiento de alguna otra vía pecuaria, no incluida en el presente Proyecto, se procederá a su clasificación en la forma reglamentaria.

Madrid, 2 de marzo de 1969
 EL JEFE DE LA SECCION,
 Sr. [Firma]