

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

- Cap. 1.- DETERMINACIONES GENERALES.
- Cap. 2.- DESARROLLO DE LAS NNSS.
- Cap. 3.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- Cap. 4.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.
- Cap. 5.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
- Cap. 6.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- Cap. 7.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- Cap. 8.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.
- Cap. 9.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
- Cap. 10.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.
- Cap. 11.- NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.
- Cap. 12.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

### **ANEJOS**

- Fichas del Planeamiento de Desarrollo.
- Cuadros de Características de las Áreas de Nuevo Desarrollo.
- Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto.

## **ÍNDICE DE ARTÍCULOS.**

### **CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

- Art. 1.1.- Naturaleza, finalidad y ámbito.
- " 1.2.- Vigencia, revisión y modificaciones.

### **CAPITULO 2.- DESARROLLO DE LAS NNSS.**

- Art. 2.1.- Desarrollo de las Normas.
- " 2.2.- Planes Parciales.
- " 2.3.- Planes Especiales.
- " 2.4.- Estudios de Detalle.
- " 2.5.- Proyectos de Urbanización.

### **CAPITULO 3.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

- Art. 3.1.- Facultades y Derechos de los propietarios de suelo urbano.
- " 3.2.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

### **CAPITULO 4.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

- Art. 4.1.- Zonas y subzonas.
- " 4.2.- Residencial cerrada.
- " 4.3.- Condiciones ambientales en la zona de casco tradicional.
- " 4.4.- Residencial adosada (Ad).
- " 4.5.- Residencial aislada (Ai).
- " 4.6.- Areas de mantenimiento de la ordenación.
- " 4.7.- Equipamientos (E).
- " 4.8.- Edificios Singulares. (E.S.).
- " 4.9.- Espacios libres (L).
- " 4.10.- Industrial (I).

- " 4.11.- Zona de protección.
- " 4.12.- Condiciones comunes a las unidades de ejecución.

#### CAPITULO 5.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

- Art. 5.1.- Determinaciones.
- " 5.2.- Delimitación.
- " 5.3.- Aprovechamiento.
- " 5.4.- Cesiones.
- " 5.5.- Normas urbanísticas.
- " 5.6.- Urbanización.
- " 5.7.- Etapas.
- " 5.8.- Plazos de redacción del planeamiento.

#### CAPITULO 6.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

##### **Sección 1ª. Ámbito y régimen jurídico. Generalidades.**

- Art. 6.1.- Ambito.
- Art. 6.2.- Categorías de suelo no urbanizable.

##### **Sección 2ª. Regulación del suelo no urbanizable común.**

###### **Primera Parte. Condiciones generales.**

- Art. 6.3.- Usos permitidos.
- Art. 6.4.- Usos incompatibles.
- Art. 6.5.- Régimen del suelo no urbanizable.
- Art. 6.6.- Condiciones estéticas y ambientales.

###### **Segunda Parte. Condiciones particulares de los usos de producción agraria.**

- Art. 6.7.- Usos de producción agraria.
- Art. 6.8.- Derechos y deberes relacionados con los usos de producción agraria.

###### **Tercera Parte. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la explotación agrícola en la finca.**

- Art. 6.9.- Vallados de parcelas rústicas.
- Art. 6.10.- Parrales o instalaciones de mallas.
- Art. 6.11.- Invernaderos.
- Art. 6.12.- Almacenes agrícolas al servicio de la finca.
- Art. 6.13.- Balsas e instalaciones de riego y recirculación.
- Art. 6.14.- Instalaciones de tipificación de la producción agraria.
- Art. 6.15.- Otras instalaciones al servicio de la producción agraria.

###### **Cuarta Parte. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria fuera de la finca.**

- Art. 6.16.- Embalses y depósitos de agua para riego.
- Art. 6.17.- Redes de riego.
- Art. 6.18.- Centros de transformación y redes de energía eléctrica.
- Art. 6.19.- Redes de telefonía.

###### **Quinta Parte. Condiciones particulares de aplicación a las edificaciones e instalaciones de interés público.**

- Art. 6.20.- Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.
- Art. 6.21.- Planes Especiales y Proyectos de Actuación.
- Art. 6.22.- Aprobación de los Planes Especiales y Proyectos de Actuación.
- Art. 6.23.- Condiciones generales de edificación.
- Art. 6.24.- Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.
- Art. 6.25.- Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.

- Art. 6.26.- Centros de manipulación de comercialización de productos agrícolas.
- Art. 6.27.- Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.
- Art. 6.28.- Almacenamiento de productos explosivos.
- Art. 6.29.- Almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos.
- Art. 6.30.- Plantas de tratamientos de áridos.
- Art. 6.31.- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Art. 6.32.- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
- Art. 6.33.- Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.
- Art. 6.34.- Instalaciones de investigación científica y cultural. Centros e instalaciones docentes de formación agrícola. Centros de rehabilitación y de terapia ocupacional. Residencias de la tercera edad.
- Art. 6.35.- Acampada turística.
- Art. 6.36.- Actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Art. 6.37.- Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

***Sexta Parte. Condiciones particulares de aplicación a otras actividades propias del suelo no urbanizable.***

- Art. 6.38.- Granjas y establos.
- Art. 6.39.- Movimientos de tierras.
- Art. 6.40.- Extracciones de tierras, arena o piedra.
- Art. 6.41.- Repoblación forestal.
- Art. 6.42.- Carteles y elementos publicitarios.
- Art. 6.43.- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal.
- Art. 6.44.- Rodajes cinematográficos.

***Séptima Parte. Condiciones particulares de aplicación a las Obras Públicas.***

- Art. 6.45.- Ambito de aplicación.

- Art. 6.46.- Instalaciones al servicio de las carreteras.
- Art. 6.47.- Areas de servicio.
- Art. 6.48.- Estaciones de servicio.
- Art. 6.49.- Carreteras y caminos.
- Art. 6.50.- Captaciones de aguas subterráneas.
- Art. 6.51.- Construcciones e instalaciones para Abastecimiento de poblaciones. Colectores y Emisarios de Aguas Residuales.
- Art. 6.52.- Líneas de telefonía.
- Art. 6.53.- Líneas de transporte de energía eléctrica.
- Art. 6.54.- Subestaciones de transformación.
- Art. 6.55.- Instalaciones de telecomunicaciones.
- Art. 6.56.- Parques eólicos.
- Art. 6.57.- Filtración de pluviales.
- Art. 6.58.- Acopios temporales de tierras y arenas.
- Art. 6.59.- Vertidos de residuos.

**Sección 3ª. Regulación de cada categoría de suelo no urbanizable.**

- Art. 6.60.- Determinaciones para el suelo no urbanizable protegido por legislación específica.
- Art. 6.61.- Determinaciones para la ordenación específica de las formaciones arboladas de interés de la Sierra de Gádor.
- Art. 6.62.- Determinaciones para la ordenación específica de las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.
- Art. 6.63.- Reservas para evitar la conurbación.
- Art. 6.64.- Suelo no urbanizable rural Agricultura Intensiva (NUAI).
- Art. 6.65.- Valle de Vúcar.
- Art. 6.66.- Cuadro de compatibilidades entre usos y categorías en suelo no urbanizable.

**CAPITULO 7.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

**Sección 1ª. Condiciones de volumen.**

- Art. 7.1.- Parcelación.

- " 7.2.- Alineaciones y rasantes.
- " 7.3.- Superficie construida.
- " 7.4.- Superficie útil.
- " 7.5.- Altura libre interior.
- " 7.6.- Definición de planta baja.
- " 7.7.- Medición de altura y número de plantas.
- " 7.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- " 7.9.- Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

#### **Sección 2ª. Condiciones formales y estéticas.**

- Art. 7.10.- Consideración del entorno.
- " 7.11.- Fachadas.
- " 7.12.- Materiales.
- " 7.13.- Vuelos y salientes.
- " 7.14.- Medianerías o paramentos al descubierto.
- " 7.15.- Cerramientos.
- " 7.16.- Instalaciones vistas.
- " 7.17.- Elementos visibles.
- " 7.18.- Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.
- " 7.19.- Publicidad exterior.
- " 7.20.- Condiciones generales y estéticas.

#### **Sección 3ª. Condiciones higiénicas y de calidad.**

- Art. 7.21.- Definición.
- " 7.22.- Iluminación, ventilación y soleamiento.
- " 7.23.- Patios de luces.
- " 7.24.- Dimensiones de patios cerrados.
- " 7.25.- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- " 7.26.- Evacuación de humos.
- " 7.27.- Evacuación de basuras.
- " 7.28.- Aparcamiento obligatorio.
- " 7.29.- Elementos de circulación interior.
- " 7.30.- Escaleras.

- " 7.31.- Accesibilidad.

#### **Sección 4ª. Condiciones de uso.**

- Art. 7.32.- Vivienda mínima.
- " 7.33.- Condiciones generales de las viviendas.
- " 7.34.- Condiciones generales de uso de industria y almacenes.
- " 7.35.- Actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades (D. 2414/1.961).
- " 7.36.- Documentación de proyectos industriales.
- " 7.37.- Condiciones generales ambientales.
- " 7.38.- Usos fuera de ordenación.

#### **CAPITULO 8.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.**

- Art. 8.1.- Calles.
- " 8.2.- Protección del medio ambiente.

#### **CAPITULO 9.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

- Art. 9.1.- Objeto y ámbito de aplicación.
- " 9.2.- Relación de edificios y yacimientos inventariados.
- " 9.3.- Protección Zonal.
- " 9.4.- Protección Cautelar.
- " 9.5.- Nuevos descubrimientos.

#### **CAPÍTULO 10.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.**

- Art. 10.1.- Legislación aplicable.
- " 10.2.- Dominio público de las carreteras.
- " 10.3.- Zona de servidumbre.
- " 10.4.- Zona de afección.
- " 10.5.- Jerarquización de la red viaria.

- " 10.6.- Jerarquización y funcionalidad de la red de carreteras.
- " 10.7.- Áreas afectadas por las propuestas en la red de carreteras.
- " 10.8.- Determinaciones específicas sobre los nuevos accesos:  
Parador - Roquetas de Mar / Urbanización.
- " 10.9.- Determinaciones específicas sobre el nuevo vial intermedio  
Roquetas de Mar - Balanegra.
- " 10.10.- Determinaciones específicas sobre el nuevo vial del canal de  
Beninar.
- " 10.11.- Jerarquización y funcionamiento de la red de caminos  
rurales.
- " 10.12.- Determinaciones sobre el viario rural.
- " 10.13.- Línea límite de edificación.
- " 10.14.- Publicidad.

#### CAPITULO 11.- NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

- Art. 11.1.- Protección de recursos hidrológicos.
- " 11.2.- Protección forestal.
- " 11.3.- Protección de la fauna y flora silvestres.
- " 11.4.- Protección del suelo.
- " 11.5.- Protección del paisaje.
- " 11.6.- Mirador de Vúcar.
- " 11.7.- Protección de las vías pecuarias.
- " 11.8.- Protección atmosférica.
- " 11.9.- Determinaciones para la protección ambiental que deberán  
observarse en los proyectos y obras de edificación y  
urbanización.
- " 11.10.- Determinaciones para la protección ambiental específica del  
Sector S.LL-2.
- " 11.11.- Determinaciones para la protección ambiental específicas  
del Sector S-CT1 (Cerrillo Vaqueros).
- " 11.12.- Ruidos y Vibraciones.
- " 11.13.- Residuos.
- " 11.14.- Tratamiento de Aguas Residuales.
- " 11.15.- Cualificación de los entornos urbanos.

- " 11.16.- Prevención y extinción de incendios.
- #### CAPITULO 12.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

- Art. 12.1.- Actos sujetos a licencia.
- " 12.2.- Obras menores.
- " 12.3.- Vigencia de las licencias.
- " 12.4.- Obligaciones del titular de la licencia.
- " 12.5.- Informaciones urbanísticas.
- " 12.6.- Licencias de grúas-torre.
- " 12.7.- Prescripciones para la ejecución de las obras.
- " 12.8.- Intervención de técnicos o empresa constructora.

#### FICHAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

## **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.**

### **ART. 1.1.- NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO.**

1. Las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Vúcar (en adelante NNSS) poseen el contenido y alcance de los arts. 73 y 77 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo (en adelante LS).
2. Las NNSS comprenden en su ordenación la totalidad del término municipal de Vúcar.

### **ART. 1.2.- VIGENCIA. REVISION Y MODIFICACIONES.**

1. Las NNSS tienen vigencia indefinida (art. 125 LS).
2. La Revisión de las NNSS podrá llevarse a cabo por los motivos del art. 126 LS apreciados por el Ayuntamiento.
3. Se entenderá agotada la capacidad del modelo cuando esté desarrollado al menos el 60% del crecimiento previsto.
4. No se entenderá como motivo de Revisión la simple clasificación como suelo urbano de algún sector de suelo urbanizable o parte del mismo, siempre que se mantengan los porcentajes de cesiones, constituyan fenómenos aislados y se establezcan garantías y compromisos para su ejecución, en los plazos que se señalen.

5. Las NNSS podrán modificarse según el art. 128 y concordantes LS.
6. El Ayuntamiento podrá adoptar criterios tales como transferencias de aprovechamiento o sus modificaciones, promoviendo los instrumentos oportunos, que podrán ser Normas Complementarias, Revisiones Parciales, o Modificaciones de Elementos, según sea su entidad.

## **CAPITULO 2. DESARROLLO DE LAS NNSS.**

### **ART. 2.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.**

El desarrollo del Planeamiento urbanístico previsto en las presentes NNSS, se realizará de acuerdo con los art. 82 a 94 LS, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento.

- Planes Parciales en suelo urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano.

La materialización de las determinaciones contenidas en las presentes NNSS y en los Planes se llevará a la práctica a través de:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos Ordinarios de Obras.

La Redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación y Reglamentos que la desarrollan, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.

### **ART. 2.2.- PLANES PARCIALES.**

Cumplirán lo establecido en el art. 83 y concordantes LS y Reglamento de Planeamiento.

#### 1. Viario y redes de servicios.

Observará lo dispuesto en el art. 8.1 NNSS.

#### 2. Plan de Etapas, detallando los distintos plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y solicitud de licencia, según el art. 83.2.i. LS.

#### 3. Los Planes de iniciativa particular contendrán los compromisos del art. 64 y ctes. R.P.

#### 4. Documentación:

##### a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, con el grado de desarrollo previsto en el Art. 58 R.P.

##### b) Planos de Información, a escala no superior a 1:2.000, con el grado de desarrollo previsto en el Art. 58 R.P.

##### c) Planos de Ordenación, a escala no superior a 1:500, conteniendo las determinaciones exigidas en los Arts. 45 y 48 al 54 del R.P. y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el Art. 60 del mismo texto legal y punto 3 apartados a), b), c), d), e) y f) de este mismo Artículo.

##### d) Ordenanzas Reguladoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el Art. 61 R.P. y de acuerdo con las presentes Normas.

##### e) Plan de Etapas con el contenido indicado en el Art. 54 del R.P. y punto 3, apartado g) de este mismo Artículo y el grado de desarrollo indicado en el Art. 62 del R.P.

- f) Estudio Económico-Financiero con el contenido previsto en el Art. 53.2 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el Art. 63 del R.P.
- g) Anejo, con las determinaciones y compromisos del Art. 105.2 de la LS y Art. 46 del R.P., con el desarrollo indicado en el Art. 64 R.P.
6. El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en los Art. 116 y ctes. LS.

#### **ART. 2.3.- PLANES ESPECIALES.**

De acuerdo con el art. 84 y ctes. LS, estas NNSS confieren gran libertad de objetivos, fines y determinaciones al planeamiento especial.

1. Según el Art. 84.2 LS se considera también planeamiento de desarrollo de estas NNSS si persigue las finalidades siguientes:
  - previsión, ordenación y ejecución de todo tipo de sistemas, redes de servicios e infraestructuras, así como sus instalaciones anexas.
  - previsión, ordenación y ejecución de actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.
  - adaptación a la topografía de las determinaciones de estas NNSS, aun cuando ello suponga incrementos de volumen.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán modificar los parámetros establecidos en estas Normas para regular la edificación, por motivos estéticos o de mejora del medio urbano.

3. Cuando un Plan Especial incremente el volumen edificable, incrementará proporcionalmente las cesiones, de acuerdo con los criterios de la unidad en que se enmarque.
4. Los Planes Especiales podrán modificar las alineaciones, trazado y usos de los equipamientos, pudiendo variar incluso su posición con la limitación de no desvirtuar la estructura urbana de las NNSS.
5. Asimismo podrán modificar alineaciones, trazado y superficie de los espacios libres sin alterar su esencia, por motivos justificados de adaptación topográfica, taludes, trazado de vías, etc.

#### **ART. 2.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

Dado el carácter de instrumento general de estas NNSS, se necesitan instrumentos ágiles de ajuste de sus determinaciones que, deben tener un amplio margen de adaptación, por motivos topográficos, estéticos y de composición urbana.

Por ello, los Estudios de Detalle podrán variar los parámetros de parcelación y edificación (alturas máximas, fondos, ocupación de parcela) siempre que se cumplan las condiciones del art. 66.2 RP. Los E.D. podrán efectuar compensaciones o transferencias de volumen edificable entre parcelas o manzanas diferentes, siempre que estén comprendidas en unidades de ejecución que aseguren la correcta equidistribución de cargas y beneficios.

Prestarán especial cuidado a la ocultación de medianerías y al tratamiento de todo espacio libre y elemento visible desde vía pública, detallando su aspecto, materiales, texturas, color, arbolado y jardinería, ornamentación, etc. resolviendo todos y cada uno de dichos elementos en plantas, alzados, secciones y perspectivas volumétricas.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de su redacción y de los criterios adoptados, conteniendo:

- Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por las Normas, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

b) Planos a escala 1/500 como mínimo, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación, y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotadas, con alineaciones y rasantes.

c) Planos a escala mínima 1:200 del conjunto de la solución propuesta, así como del entorno inmediato. Perspectivas volumétricas y propuestas

de fachadas y demás elementos visibles desde vía pública a escala mínima 1:200.

d) El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en los arts. 117 y 118 LS.

#### **ART. 2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACION.**

1. Los Proyectos de urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a polígonos, unidades de ejecución, sectores completos, o áreas delimitadas por el planeamiento.
2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, con el procedimiento del artículo 92 LS (Art. 67 R.P.)
3. En ningún caso, los Proyectos de Urbanización ni los de obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
4. Los Proyectos de Urbanización estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar y desarrollar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
6. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Planeamiento que desarrollen, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso, se tramitará conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.
7. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:
  - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  - Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Jardinería y arbolado en los espacios libres y viario, como mínimo.
  - Redes de telefonía y otras, si procede.
8. Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
9. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:
  - 1º. Memoria Descriptiva del Proyecto con el detalle de las soluciones adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión en el exterior, los reajustes con relación al Plan que desarrollan, revisión de precios, presupuestos, coordinación de las distintas obras de urbanización, características del proyecto.
    - a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudios aprobados definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.
    - b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará la situación de los viales, parques y jardines, equipamientos y demás parcelas de cesión al Ayuntamiento; las parcelas de propiedad privada y las redes de servicios y comunicaciones, con sus puntos de conexión con las redes existentes.
    - c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los servicios específicos que integran el proyecto general.

d) Cálculos justificativos de cada una de las infraestructuras previstas.

e) Conformidad, previa y expresa a los proyectos de las instalaciones, en el caso de que la conservación o explotación de las mismas dependan de organismos distintos del Ayuntamiento, otorgado por dichos organismos. En este caso estas instalaciones estarán desglosadas del proyecto principal, de forma que puedan tramitarse las autorizaciones ante los organismos correspondientes separadamente del resto del proyecto.

2º. Plano de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

3º. Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico Administrativas en el que se recogerá, además: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización, plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes ordenanzas y el artículo 69 R.P. para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización (Art. 69.2 R.P.U.)

En los Pliegos de Condiciones Económico-Administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, según el Planeamiento que desarrolle, con un máximo de 1 año por etapa, las condiciones de recepción de las obras y las garantías previstas en el Art. 10.4.3 de las presentes Normas, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4º. Presupuesto de las obras, integrado por los siguientes documentos:

- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos y unitarios.
- Presupuestos parciales si procede.
- Presupuesto General.

10. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 117 y 118 LS.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación al Ayuntamiento, antes de transcurrido un año desde el momento en que se produzca la aprobación definitiva de las presentes Normas, si trata de desarrollar las determinaciones de las Normas, o desde el momento en que se produzca la aprobación definitiva del Plan Parcial, o del Plan Especial de Reforma Interior si el Proyecto trata de desarrollar las previsiones de estos, y asimismo deberán ser corregidos los defectos que se observen antes de tres meses desde su notificación.

### **CAPITULO 3. REGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 3.1.- FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.**

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de suelo urbano incluido en unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación y cooperación, una vez acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que asignan las Normas Subsidiarias al suelo en que se encuentren.
3. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución y con la urbanización no consolidada, tendrán dercho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento que asignan las Normas Subsidiarias al suelo en que se encuentren.

#### **ARTÍCULO 3.2.- DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.**

- A) Suelo urbano con urbanización consolidada, o directo. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano con urbanización consolidada tendrán derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar las ordenanzas correspondientes.

Estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y estas Normas Subsidiarias, a:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encuentran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
- B) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y estas Normas Subsidiarias, a:
- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necerario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en que sus terrenos queden incluido.
  - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en los que se localice el aprovechamiento excedentario sobre el susceptible de adquisición privada, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma legalmente establecida.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, o su equivalente económico, que las Normas Subsidiarias incluyan en su ámbito, a efectos de su gestión.
  - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el diez por ciento (10%) del aprovechamiento que las NN.SS. atribuyan a su ámbito.
  - e) Proceder a la justa distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - f) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 163 y 168.4 de la Ley del Suelo y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, ejecutar las obras dentro de los plazos fijados por las Normas Subsidiarias al efecto, y conservarlas cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
  - g) Solicitar licencia dentro de los plazos que al efecto fijen las Normas Subsidiarias
  - h) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijen las Normas Subsidiarias
  - i) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- C) Los propietarios de terrenos clasificados *como suelo urbano no consolidado por la edificación* estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y este Plan General, a contribuir

económicamente, en la proporción necesaria para la obtención por el Ayuntamiento de las dotaciones correspondientes al incremento de edificabilidad correspondiente. Tal contribución económica, se determina en 10.000 pts/m<sup>2</sup>. y equivale al cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para los propietarios de suelo urbano incluidos en Unidades de Ejecución, relacionados en el apartado anterior B) de este artículo

**Transferencias** Los propietarios de suelo cuya aprovechamiento previsto por las Normas para su propiedad, sea superior al susceptible de apropiación, deberán adquirir, en los supuestos del artículo 191 de la Ley del Suelo, el exceso de aprovechamiento urbanístico que sobre el susceptible inicialmente de apropiación privada complete el aprovechamiento necesario para proceder a la edificación conforme a las condiciones mínimas establecidas por el planeamiento de aplicación. Dicha adquisición se efectuará a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

## CAPITULO 4. REGULACION DEL SUELO URBANO.

### ART. 4.1.- ZONAS Y SUBZONAS.

Se establecen las siguientes zonas y subzonas en suelo urbano:

- Residencial cerrada, con 2 subzonas, según su intensidad edificatoria (R1 y R2).
- Residencial adosada (Ad).
- Residencial aislada (Ai).
- Edificación singular (E.S.).
- Industrial (I).
- Equipamientos (E).
- Espacios libres (L).
- Además se define un Casco Tradicional, cuya normativa se superpone a las demás de su ámbito.

### ART. 4.2.- RESIDENCIAL CERRADA.

Constituye la práctica totalidad del suelo residencial. En su ámbito se superpone la normativa de protección del casco tradicional, con sus normas particulares.

#### 1. Subzonas.

Se distinguen 2 subzonas, según su intensidad y determinaciones específicas.

La Zona Residencial Cerrada intensidad 1 (R1) es de aplicación en Vúcar pueblo y todos los núcleos urbanos excepto Nuevo Vúcar.

La zona Residencial Cerrada intensidad 2 (R2) es de aplicación en Nuevo Vúcar.

#### 2. Condiciones de edificación.

Las definidas en el cap. 7 de estas NNSS.

#### 3. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3ª y 4ª definidas en el art. 7.34 así como los clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad de estas NNSS y reglamentos que les sean de aplicación. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

La mera instalación de medidas correctoras en ningún caso legalizará la situación, sino que será la efectiva eliminación de las causas. Los usos fuera de ordenación se regulan en el art. 7.39 de estas NNSS.

Los usos fuera de ordenación se regulan en el artículo 7.38 de estas NNSS.

#### 4. Altura máxima y número de plantas.

7,5 metros o 2 plantas (PB+1) en el ámbito de la R1 (todos los núcleos excepto Nuevo Vúcar) y, en Nuevo Vúcar, en parcelas con fachada a calles de ancho menor que 7,00 metros.

11 metros o 3 plantas (PB+2) con carácter general en todo Nuevo Vúcar, excepto en calles con ancho menor de 7,00 metros.

Se podrán autorizar edificios de más de 3 plantas en las siguientes situaciones:

13 metros o 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a la CN340(a), con las condiciones que se regulan en este artículo.

Edificios singulares: en los supuestos y con las condiciones que se regulan en el artículo 4.8.

Las condiciones para construir con una altura de 4 plantas en las parcelas con fachada a la CN 340(a) son las siguientes:

- El ancho de la fachada del edificio a la CN 340(a) será como mínimo, de 10 metros. Solo se autorizarán 4 plantas en edificios con menor longitud de fachada cuando se construya entre medianerías de edificios de cuatro plantas.
- La profundidad del cuerpo de 4 plantas estará comprendida entre un mínimo de 5 metros y un máximo de 15 metros. En todos los casos el fondo de la cuarta planta se dispondrá retranqueado al menos 3 metros del límite posterior de la parcela y se podrán abrir huecos en este paramento del edificio, tratándolo como fachada.
- En edificaciones en esquina, la cuarta planta podrá disponerse en la calle perpendicular a la carretera en una longitud que no superará el menor de los siguientes valores:
  - \* 15 metros.
  - \* La profundidad de la parcela con respecto a la CN 340(a) menos 3 metros. La longitud mínima será de 5 metros.

5. Parcela mínima.

100 metros cuadrados.

6. Ocupación.

100 %.

7. Edificabilidad.

1,9 M2/M2 en el ámbito de la R1 (todos los núcleos excepto Nuevo Vúcar) y, en nuevo Vúcar.

2,5 M2/M2 en todo el ámbito de la R2 (Nuevo Vúcar) excepto en parcelas con fachada a calles de ancho menor de 7,00 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar una edificabilidad superior de acuerdo con lo establecido en este apartado, siempre que las condiciones estéticas lo permitan y se garanticen las dotaciones de espacios libres, equipamiento y urbanización correspondientes al incremento de edificabilidad mediante convenio urbanístico de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria Justificativa.

En este caso, la máxima edificabilidad se establece, en función de la altura autorizada en:

2,8 m2/m2. para edificios de 3 plantas.

3,6 m2/m2. para edificios de 4 plantas.

En edificios singulares se estará a lo establecido en el artículo 4.8.

**ART. 4.3.- CONDICIONES AMBIENTALES EN LA ZONA DE CASCO TRADICIONAL.**

A) **Ámbito.**

Este artículo es de aplicación en el casco del núcleo tradicional de Vúcar.

A) **Determinaciones Generales.**

1. En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.
2. El diseño de la edificación obedecerá a un análisis de las constantes morfológicas y tipológicas de la zona, sistematizando la relación que liga la tipología edificatoria con el diseño de fachada, compatibilizando dichas constantes con el contenido funcional del programa de necesidades, el cual deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.
3. La unidad mínima de referencia tipológica será la manzana que contiene la parcela, más las adyacentes que den frente a la misma o mismas vías públicas. El objetivo que se pretende es el de establecer un criterio homogéneo y uniforme de dichas unidades.

Por lo tanto, los alzados del proyecto se presentarán conjuntamente a los de las fachadas de los edificios colindantes para justificar su integración urbana. En el caso de decoración de fachadas de locales en planta baja se presentará con el alzado de todo el edificio completo.

4. Todas las fachadas de la edificación, o paramentos exteriores, tanto si dan a vía pública como a patios, o si se trata de medianerías surgidas como consecuencia de las diferencias de altura, retranqueos, profundidad o cualquier otra causa, deberán diseñarse considerando los criterios antes mencionados, y su acabado será como el de la fachada principal. En los patios, la composición de huecos será libre.

B) **Determinaciones específicas.**

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

1. Se recomienda un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, según los modelos de la unidad de referencia, debiendo justificarse cualquier otra solución.
2. Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose, en consecuencia los cuerpos salientes cerrados. Se exceptúan los miradores, los cuales, si son acristalados, podrán presentar un resalto a partir del antepecho, de 15 cm., y su cubierta podrá ser independiente del forjado superior. El citado antepecho cumplirá con las condiciones establecidas para los balcones.
3. Los vuelos y elementos salientes cumplirán lo establecido en el art. 7.13.
4. Los balcones deberán separarse como mínimo 0,60 m., de las medianerías.

5. Las losas o balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente, tendrán un canto máximo de 15 cm., en los bordes.
6. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.
7. Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.
8. La Planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m., y estarán separados 0,60 m., como mínimo, de las medianeras.
9. En todo tipo de salientes se prohíbe el mero vuelo del forjado, debiendo tratarse como elementos ornamentales y compositivos.
10. Aquellos edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime como de carácter singular, estarán exentos, además de la limitación de profundidad del cumplimiento estricto de los parámetros y acabados reflejados en las presentes Ordenanzas Ambientales, y de obligación de cubierta plana, pudiendo proponer otras soluciones de diseño, que deberán justificarse mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo la manzana en la cual se actúa.  
  
Color dominante el blanco, textura lisa o granulada fina. La textura rugosa como la obra vista, o se reduce o se pintará de blanco.
11. Se permiten, por encima de la altura máxima, las construcciones del artículo 7.8 diseñándose su expresión formal, huecos y materiales, como una fachada más del edificio, en base a los criterios determinados en estas Ordenanzas.
12. Se permite todo tipo de materiales en fachadas, siempre que se justifique su composición con el entorno. Especial cuidado se tendrá con los aplacados, muros cortina y ladrillo visto, los cuales no se usarán de manera indiferenciada por todo el paño de fachada, sino como elementos que son, de composición de los macizos, adornos, resaltes, etc.
13. El tipo de acabado tendrá en cuenta el entorno inmediato y en especial los edificios colindantes, debiendo componer con ellos. El Ayuntamiento podrá obligar a modificar texturas, materiales y elementos ornamentales.
14. Se resolverán cuidadosamente los "bordes" del edificio: arranque, vuelos, remates, esquinas, portales, encuentros con los colindantes, etc., como puntos o elementos específicos de integración ambiental.
15. Los anuncios publicitarios se diseñarán cuidadosamente, presentando propuestas de Rótulos, Logotipos, Marcas, etc., para su aceptación por el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia de Apertura, así como marquesinas y toldos móviles, elementos de iluminación, etc., que deberán justificar claramente su integración de entorno. Cualquier rótulo publicitario se realizará con letras sueltas, y el soporte, de existir, deberá permitir la percepción del plano de fachada, sin interrumpirlo.

#### **ART. 4.4.- RESIDENCIAL ADOSADA (Ad).**

Constituye un caso particular de la residencial cerrada, cuando la edificación se retranquea respecto de la alineación de fachada. Esta Ordenanza se aplicará en las manzanas que estén consolidadas con esta tipología en más de un 80% y para las cuales el Ayuntamiento lo establezca mediante estudios de detalle.

##### 1. Condiciones de edificación. Parámetros.

- Alineaciones. Cumplirán el retranqueo obligatorio condicionado por el art. 7.2 de las NNSS.
- Parcela mínima. 100 m<sup>2</sup>.
- Diámetro mínimo inscribible. 6 m.
- Ocupación. 75%
- Edificabilidad máxima. 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueo. 3 m. del lindero principal. En dicho retranqueo podrá levantarse un cuerpo de 1 planta, de 4 m. de frente máximo, adosado a un lindero medianero.
- Altura máxima: 7 metros para 2 plantas.

##### 2. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3ª y 4ª definidas en el art. 7.35 así como los clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad de estas NNSS y reglamentos que les sean de aplicación. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo.

La mera instalación de medidas correctoras en ningún caso legalizará la situación, sino que será la efectiva eliminación de las causas. Los usos fuera de ordenación se regulan en el art. 7.39 de estas NNSS.

3. La aprobación de los estudios de detalle determinará que el aprovechamiento correspondiente a las parcelas situadas en este ámbito será el definido en este artículo. La modificación de la ordenanza no dará lugar a indemnizaciones.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3ª y 4ª definidas en el

#### **ART. 4.5.- RESIDENCIAL AISLADA (Ai).**

Esta Ordenanza se aplicará en las manzanas que estén consolidadas con esta tipología en más de un 80% y para las cuales el Ayuntamiento lo establezca mediante estudios de detalle.

##### 1. Condiciones de edificación.

- Parcela mínima. 200 m<sup>2</sup>.
- Diámetro mínimo inscribible. 10 m.
- Edificabilidad máxima. 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima. 2 plantas o 7 m.
- Retranqueos. Mínimo de 3 m. en todos los linderos.
- Ocupación máxima. 50%

Se admite la agrupación de parcelas, con un máximo de 4, pudiendo adosarse la edificación en 2 linderos como máximo.

Cuando existan medianerías consolidadas, de más de 1 planta, la nueva edificación tenderá a ocultarlas, prescindiendo del retranqueo, de acuerdo al art. 7.14.

2. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3ª y 4ª definidas en el art. 7.35 así como los clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, incompatibles con el uso residencial por no cumplir las condiciones ambientales y de seguridad de estas NNSS y reglamentos que les sean de aplicación. Se excluye todo uso que cause molestias asimilables en cuanto a ruidos, vibraciones o perjuicios de todo tipo. La mera instalación de medidas correctoras en ningún caso legalizará la situación, sino que será la efectiva eliminación de las causas. Los usos fuera de ordenación se regulan en el art. 7.39 de estas NNSS.

3. La aprobación de los estudios de detalle determinará que el aprovechamiento correspondiente a las parcelas situadas en este ámbito será el definido en este artículo. La modificación de la ordenanza no dará lugar a indemnizaciones.

Se permiten todos los usos compatibles con el uso residencial. Se excluyen los usos industriales en sus categorías 3ª y 4ª definidas en el

**ART. 4.6.- AREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN.**

1. Ámbito.

Comprende los suelos incluidos en Sectores o Unidades de Actuación desarrollados a partir del planeamiento anterior.

2. Condiciones de Ordenación.

Se mantienen los planes vigentes en cuanto a alineaciones y ordenanzas, respetando las restantes determinaciones de las NNSS. En algunos casos las NNSS introducen modificaciones puntuales.

Se podrán redactar Planes Especiales para modificar la ordenación de volúmenes en los Sectores y Unidades de Ejecución. Estos Planes podrán contemplar incrementos en la edificabilidad del ámbito afectado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Los planes justificarán la adecuación de la ordenación propuesta en su entorno debiendo mantener parámetros similares en cuanto a alturas y edificabilidad.
- No se admitirán ordenaciones que supongan un incremento en los parámetros de altura o de edificabilidad con relación a los establecidos en las ordenanzas del Plan Parcial o Especial vigente. Excepto las que dan fachada a la CN-340 y los edificios singulares.
- Los incrementos de edificabilidad resultantes solo se autorizarán cuando se garanticen las dotaciones de espacios libres, equipamiento y urbanización correspondientes al incremento de edificabilidad mediante convenio urbanístico de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria Justificativa.

#### **ART. 4.7.- EQUIPAMIENTOS (E).**

##### 1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en el suelo urbano clasificado como equipamiento y delimitado en el Plano de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

##### 2. Usos.

Se permitirá el uso cultural, social, educativo (centros de preescolar, E.G.B., B.U.P., F.P., internado de alumnos, etc.) y otros usos de interés social, según los casos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

##### 3. Características estéticas, materiales y composición.

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo correspondiente.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

##### 4. Condiciones de Edificabilidad.

Parcela mínima: la que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: libre.

Nº máximo de plantas sobre rasante: las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

#### **ART. 4.8.- EDIFICIOS SINGULARES.**

Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción.

En sentido contrario, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

##### 1. Son, en principio, edificios singulares:

- a). Los de promoción pública y los de uso público o colectivo, en parcelas cuyo tamaño sea superior a 500 m<sup>2</sup> o destaquen claramente de las del entorno.
- b). Los que, dando fachada a la CN 340, estén situados en esquinas y ejes de perspectiva que el Ayuntamiento estime procedentes.
- c). Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a 1.700 m<sup>2</sup> y por su situación en la trama constituyan focos, o hitos urbanos.
- d). Los que presenten problemas de interpretación de alturas, medianerías o fondos máximos, de forma visible desde la vía pública.

Los propietarios de terrenos de Nuevo Vúcar y El Parador que reúnan las condiciones señaladas se dirigirán al Ayuntamiento para solicitar la catalogación de su parcela como adecuada para realizar un Edificio Singular de acuerdo con los puntos anteriormente descritos. La solicitud

incluirá el estudio del entorno y la propuesta de las características del edificio a realizar.

Para todos los casos el Ayuntamiento podrá exigir el correspondiente Estudio de Detalle.

A la vista de la solicitud y del estudio presentado, el Ayuntamiento determinará si procede la catalogación, precisará las características de la edificación y establecerá, de acuerdo con el promotor y según lo establecido en estas Normas Subsidiarias, las fórmulas para garantizar las dotaciones de espacios libres y equipamientos que correspondan al exco de aprovechamiento, según se regula en el anejo “Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto” de estas Normas Urbanísticas, apartado de *Unidad de Ejecución 01. Incrementos de aprovechamiento en el Suelo Urbano*.

## 2. Condiciones de los edificios singulares.

a). Se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de tres plantas por encima de la correspondiente a la zona.

b). Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, calidad, envejecimiento... sino en cuanto al acabado, remate, ejecución, etc.

c). Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas, color, etc...) buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios.

d) Las plantas bajas se destinarán preferentemente a galerías, pasajes, pérgolas, etc., debiendo estudiarse las posibilidades de crear zonas de uso público.

e). Se asegurarán las dotaciones de espacios libres y equipamiento correspondientes a los excesos de aprovechamiento mediante convenio urbanístico de acuerdo con lo establecido en la Memoria Justificativa.

## ART. 4.9.- ESPACIOS LIBRES (L).

### 1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente de estas Normas Subsidiarias.

### 2. Usos.

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, como mantenimiento o aparcamientos, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales.

- Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación.

- Se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

**ART. 4.10.- INDUSTRIAL.**

1. Ámbito de aplicación.

En las zonas de suelo urbano señaladas en planos de Ordenación.

En los polígonos industriales se mantienen las ordenanzas de Plan Parcial.

2. Usos.

El uso será industrial, terciario y equipamientos, no compatibles con el residencial. En las zonas calificadas de terciario se excluye el industrial en categorías 3ª y 4ª.

3. Características estéticas, materiales y composición.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en los art. 7.34 a 7.38.

4. Condiciones de Edificabilidad.

1. Parcela mínima = 400 m<sup>2</sup>.
2. Diámetro mínimo inscribible = 10 m.
3. Edificabilidad máxima = 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Ocupación máxima = 80%
5. Altura máxima = 10 m.

Se admitirán edificios o elementos de mayor altura siempre que se justifique su necesidad para el tipo de industria que se pretende instalar.

En la parcela del Centro de Manipulación de Vicasol, señalada en los planos, la edificación se regula mediante los siguientes parámetros:

Ocupación máxima en planta: 17.000 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad total máxima: 18.000 m<sup>2</sup>

Con objeto de no dejar ni permitir medianerías vistas, cuando las edificaciones colindantes sean, o deban ser retranqueadas, se dejará una separación a linderos de 3 m. como mínimo.

Podrán autorizarse tamaños de parcela inferiores siempre que se trate de un proyecto de conjunto, que asegure la unidad de la actuación. Las parcelas resultantes podrán estar ocupadas libremente, pero el conjunto deberá cumplir como si se tratase de una sola.

#### **ART. 4.11.- ZONA DE PROTECCION.**

Comprende áreas que carecen de utilización activa por sus servidumbres, topografía y/o accesibilidad. Tampoco reúnen las condiciones de ser mantenidas por su valor paisajístico como espacios libres. En consecuencia, aunque su consideración normativa es la de Espacio Libre no computan como suelos útiles dado su carácter marginal.

#### **ART. 4.12.- CONDICIONES COMUNES A LAS UNIDADES DE EJECUCION.**

1. Las delimitaciones y superficies se han realizado en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso. Las delimitaciones y superficies definitivas se harán atendiendo a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc. y no supondrán variación superior al 15% de la superficie. En cualquier caso se mantendrá la proporcionalidad de parámetros.
2. Las ordenaciones establecidas en estas NNSS podrán modificarse mediante Estudios de Detalle si no reducen la proporción de suelo público y cumplen los requisitos propios de esta figura y, en todo caso mediante Plan Especial.

3. Se preverá como mínimo las plazas de aparcamiento obligatorio del art. 7.28. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas, de accesibilidad etc.
4. Cuando una parcela se destine total o parcialmente a la edificación de viviendas acogidas a algún régimen de protección oficial o a plantas bajas vinculadas a la misma, con usos complementarios del principal tales como garajes, almacenes, etc., a efectos del cómputo de edificabilidad se aplicarán los siguientes coeficientes:

Viviendas acogidas a régimen de P. O.:	0,9
Plantas Bajas vinculadas:	0,6

En ningún caso se admitirán transformaciones de estos usos en comercios, oficinas, etc.

5. Las cesiones de aprovechamiento se regulan en el art. 3.2 de estas NNSS.
6. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación del conjunto, cesiones y fases.
7. Ordenanzas. Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas.

Se establecen con carácter general las siguientes limitaciones:

Altura máxima:

2 Plantas (PB+1) en Vúcar Casco y en los pequeños núcleos.

3 Plantas (PB+2) en Nuevo Vúcar, Los Llanos y El Parador.

4 Plantas (PPB+3) en parcelas con fachada a la CN-340 en Nuevo Vúcar y El Parador.

En Nuevo Vúcar, excepcionalmente, se podrán autorizar edificios aislados con altura de hasta 7 plantas sin originar, en ningún caso, medianerías.

## **CAPITULO 5. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **ART. 5.1.- DETERMINACIONES.**

Se clasifican sectores de suelo urbanizable, con su ficha reguladora correspondiente.

### **ART. 5.2.- DELIMITACION.**

Las NNSS delimitan unos sectores basándose en la información de que dispone.

Cuando por circunstancias tales como bordes de propiedad, linderos, etc. sea aconsejable modificar el perímetro sin que ello afecte a sistemas generales ni suponga variación superior al 15% de la superficie, la nueva delimitación únicamente necesitará del procedimiento para delimitar unidades de ejecución (art. 146 LS).

Cualquier cambio de superficie mantendrá la proporcionalidad de los aprovechamientos y cesiones.

### **ART. 5.3.- APROVECHAMIENTO.**

De acuerdo con el art. 97 y ctes. LS, estas NNSS señalan el aprovechamiento tipo de cada sector, así como el uso y tipología

característicos. Para los demás usos, se determinan otros coeficientes multiplicadores.

De acuerdo con el art. 94.3,d) LS las NNSS consideran cada sector de suelo urbanizable como un área de reparto.

Es de aplicación la ponderación de usos del artículo 4.13 apartado 4 de estas NNSS.

### **ART. 5.4.- CESIONES.**

Se cumplirán las que señala la LS y el RP. Cuando el uso sea residencial, se destinarán a uso comercial privado un mínimo de 2 m2 const/vivienda, con independencia de cesiones para comercial público.

### **ART. 5.5.- NORMAS URBANISTICAS.**

Los Planes Parciales establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas.

Se establecen con carácter general las siguientes limitaciones:

Altura máxima:

2 Plantas (PB+1) en Vúcar Casco y en los pequeños núcleos.

3 Plantas (PB+2) en Nuevo Vúcar, Los Llanos y El Parador.

4 Plantas (PPB+3) en parcelas con fachada a la CN-340 en Nuevo Vúcar y El Parador.

En Nuevo Vúcar, excepcionalmente, se podrán autorizar edificios aislados con altura de hasta 7 plantas sin originar, en ningún caso, medianerías.

#### **ART. 5.6.- URBANIZACION.**

Los Planes parciales contendrán unas Normas de urbanización con las mismas prescripciones del art. anterior.

Los Proyectos de urbanización podrán variar rasantes para adaptarse mejor al terreno, así como alineaciones. Cuando dichas variaciones modifiquen aprovechamientos deberá tramitarse conjuntamente un Estudio de Detalle.

#### **ART. 5.7.- ETAPAS.**

Los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas donde se fijarán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y petición de licencia de edificación conforme a lo establecido en el art. 83 LS. tomando como referencia los plazos del art. 3.2 de estas NNSS.

#### **ART. 5.8.- PLAZOS DE REDACCION DEL PLANEAMIENTO.**

Una vez aprobadas definitivamente las NNSS, los planes de iniciativa particular deberán presentarse en el plazo máximo de 1 año para los sectores prioritarios y 2 años los no prioritarios.

Cuando transcurran estos plazos, así como los establecidos en el art. 3.2 de estas NNSS, o los que señalare el planeamiento, sin que se hayan cumplido los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación por incumplimiento de deberes de la propiedad, de acuerdo con el art. 52 y 149 LS.

Sección 1ª. ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO. GENERALIDADES.

**ART. 6.1.- ÁMBITO.**

El suelo no urbanizable se delimita en el Plano 1.1 de este Plan General. Está comprendido por los terrenos del término municipal que, conforme a lo previsto en el artículo 46 de la LOUA-7/02, resultan excluidos del desarrollo urbano por alguna de las circunstancias siguientes:

- a). Tener la condición de bienes de dominio público natural sujetos a limitaciones y servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características.
- b). Estas sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, que prevalecerá en todo caso respecto a lo dispuesto en el Plan que pueda entrar en conflicto con estas determinaciones. Las determinaciones del Plan respecto a estos suelos se consideran complementarias de las de la legislación específica y solo son de aplicación en tanto no contradigan y sean coherentes con los objetivos y determinaciones de los diferentes textos legales.
- c). Ser merecedores de algún régimen especial de protección garante del mantenimiento de sus características por sus valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d). Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional

de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- e). Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, según las características del municipio, por razón de su valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f). Constituir el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar.
- g). Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h). Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i). Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j). Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

**ART. 6.2.- CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

En atención a lo previsto en el artículo 46.2 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- 1). Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los suelos afectados por las infraestructuras viarias, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos y cauces.
- 2). Los terrenos comprendidos en esta categoría se delimitan en los planos 1.1 y 1.2.

Además de lo establecido en este capítulo y en la Legislación específica que les afecta este Plan establece determinaciones específicas para su protección en los siguientes puntos de este documento:

Sistema viario: Capítulo 10

Vías pecuarias: Capítulo 11, artículo 11.7

Yacimientos arqueológicos: Capítulo 9

Cauces: Capítulo 11, artículo 11.1

- 3). Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye los terrenos protegidos por el P.O.T. del Poniente Almeriense:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.61

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.62

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

Se regula en el artículo 6.63

Además de estas zonas, el POT protege algunos elementos concretos por su interés ambiental o paisajístico. En el municipio de Vícar se protege el Mirador de Vícar, que se delimita en el Plano 1.1 y cuya normativa de protección se recoge en esta normativa en el artículo 11.6 y el acceso de Nuevo Vícar a la autovía. Vía con protección de borde, cuya protección se regula en el art.10.13 y en los planos 1.1 y 1.3

- 4). Suelo no urbanizable de carácter rural, distinguiendo dos zonas con características claramente diferenciadas:

**NUAI** – Agricultura Intensiva.

Se regula en el artículo 6.64

**NUVV** – Valle de Vícar.

Se regula en el artículo 6.65

Sección 2ª. CONDICIONES DE USO Y CONSTRUCCIÓN.

**Primera Parte. Condiciones generales.**

**ART. 6.3. USOS PERMITIDOS.**

En cada categoría de suelo no urbanizable se determinan, en los artículos siguientes, los usos permitidos que en general son los correspondientes a las actividades de producción agrícola y a la defensa y mantenimiento del medio natural o de los valores que merecen protección.

**ART. 6.4. USOS INCOMPATIBLES.**

Son usos incompatibles, con carácter general, en suelo no urbanizable, sin perjuicio de mayores limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

- a) El uso de nuevas viviendas familiares que no estén vinculadas a explotaciones agrícolas y en general el residencial.
- b) Usos industriales, dotacionales, terciarios, comerciales y cualquier otro no ligado al medio rural, excepto los expresamente considerados de utilidad pública o interés social.
- c) Los vertidos de residuos sólidos o líquidos de cualquier tipo, excepto los vertidos de residuos agrícolas en las zonas autorizadas.

d) Se considera que la cubierta impermeable de los invernaderos, así como cualquier construcción o instalación o relleno que impida el acceso del agua de lluvia al terreno y su filtración parcial en éste, supone una alteración de las condiciones naturales del terreno y por ello, en aplicación del Artículo 45 de la Ley 29/85 de Aguas de 2 de Agosto y los concordantes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril, se establecen las siguientes limitaciones:

- Queda prohibida la evacuación sobre los predios inferiores, colindantes o caminos públicos, de los caudales de aguas pluviales o las de condensación procedentes de cualquier cubierta impermeable, hasta alcanzar el umbral de escorrentía natural que tendría el terreno sin la cubierta impermeable.
- Los predios inferiores y los caminos públicos están obligados a recibir los caudales de aguas pluviales procedentes de cualquier cubierta impermeable, a partir del umbral de escorrentía natural del terreno sin la cubierta impermeable, no pudiendo realizar obras ni instalar obstáculos que impidan esta servidumbre.
- Como consecuencia de lo anterior todas las construcciones o instalaciones agrarias con cubierta impermeable, están obligadas a disponer en el interior de la parcela un depósito con capacidad para almacenar el agua de lluvia o de condensación procedentes de las cubiertas impermeables, hasta el umbral de escorrentía natural del terreno sin cubierta impermeable, establecido en 35 lts/m<sup>2</sup>. Estarán exentos de esta obligación las parcelas que puedan evacuar directamente a cauces públicos con salida al mar y aquellas que incluyan la filtración en el terreno, mediante sondeos u otros sistemas, de forma que quede garantizada la

misma capacidad de evacuación de agua de lluvia que la del umbral de escorrentía. Todas las instalaciones destinadas a almacenar o evacuar las aguas de lluvia, deberán disponer de las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos accidentales.

- Quedan prohibidos los rellenos, muros o cualquier otra obstáculo en los predios inferiores que impidan la evacuación o produzcan acumulación de las aguas de escorrentía natural de los predios superiores
- El Ayuntamiento de Vúcar, de oficio o a instancia de los particulares interesados podrá promover obras de infraestructura para la evacuación de las aguas pluviales que no puedan ser almacenadas en las parcelas.

#### **ART. 6.5. 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 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.

Se exceptúan aquellos actos que, estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por el Plan de Ordenación

del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

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

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

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

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

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

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

2). En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado por 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 determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima 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 conllevaría 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 vinculadas 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. El municipio establecerá 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.

#### **ART. 6.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.**

Con independencia de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos singulares, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter turístico o 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, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- b) No se permitirá en el suelo no urbanizable, la construcción de edificios de carácter y tipología urbana. Las construcciones utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes

necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social podrán adoptar la tipología edificatoria más adecuada a sus fines.

- c) Con objeto de reducir el impacto visual en el suelo no urbanizable, toda obra de edificación deberá incluir en su parcela la suficiente plantación de arbolado formando masas, hileras cortavientos paralelas al vallado, etc. Cuando en las parcelas colindantes existan invernaderos junto a la linde, no se harán plantaciones de arbolado de características tales que puedan perjudicar a la zona invernada, bien por la influencia de sus raíces o por la sombra que produzcan. En cualquier caso la línea de arbolado se situará a una distancia mínima de 6 mts medidos en horizontal desde el tronco hasta el lindero en el que existan invernaderos.
- d) El color a utilizar en zonas exteriores de edificios serán claros, preferiblemente blancos u ocre.
- e) Se procurará aplicar las condiciones bioclimáticas de forma correcta, teniendo en cuenta la orientación, con utilización de elementos pasivos tales como parasoles, procurando regular las condiciones ambientales con elementos vegetales.

**Segunda Parte. Condiciones particulares de los usos de producción agraria.**

**ART. 6.7. USOS DE PRODUCCIÓN AGRARIA.**  
( N° 1 a 12 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

Se consideran usos de producción agraria los siguientes:

- a) Eriales o pastos.
- b) Agrícola de secano.
- c) Agrícola riego aire libre hortalizas.
- d) Agrícola riego aire libre frutales.
- e) Agrícola riego bajo malla hortalizas.
- f) Agrícola riego bajo malla flor y ornamentales.
- g) Agrícola riego bajo malla frutales.
- h) Agrícola riego intensivo bajo plástico hortalizas.
- i) Agrícola riego intensivo bajo plástico ornamentales.
- j) Agrícola riego intensivo bajo plástico flor cortada.
- k) Agrícola riego intensivo bajo plástico frutales.
- l) Agrícola instalaciones de germinación (Semilleros).

**ART. 6.8. DERECHOS Y DEBERES RELACIONADOS CON LOS USOS DE PRODUCCIÓN AGRARIA.**

1.- Se considera derecho del propietario del suelo no urbanizable el ejercicio de los usos indicados en el artículo anterior, salvo las limitaciones que se establezcan en el presente Plan en función de las categorías de suelo establecidas.

2.- Se considera igualmente un derecho del propietario del suelo no urbanizable el de construcción de las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación productiva entendiéndose que este derecho incluye el vallado, la roturación y nivelación de las parcelas, la instalación de parrales o mallas, la construcción de invernaderos, las instalaciones de riego (balsa, red de riego y sus instalaciones de bombeo, fertilización, automatización), instalaciones de control de clima y almacén agrícola, las cuales deberán ajustarse a sus normas particulares previstas en el presente Plan.

3.- Con objeto de favorecer el mejor uso y aprovechamiento agrícola de los terrenos y de los recursos naturales, toda explotación productiva está obligada a aprovechar los recursos naturales y reducir los impactos que su actividad pueda producir sobre las restantes explotaciones, las infraestructuras existentes y sobre el medio natural, por lo que se establecen los siguientes deberes a los titulares de explotaciones agrarias:

- Toda la actividad productiva y las operaciones complementarias de ésta que deban efectuarse en la parcela donde se desarrolla la actividad, deberá realizarse en el interior de la misma, sin que puedan utilizarse terrenos de uso y dominio público para tales operaciones. En base a lo anterior deberá quedar libre de cualquier tipo de ocupación una superficie equivalente al 10% de la superficie de la parcela y del 15% en el caso de parcelas en cultivos forzados.
- Todos los residuos procedentes de la actividad de producción agrícola, deberán ser almacenados, depositados o eliminados debiendo reservarse en el interior de la parcela una superficie no inferior al 1% para el acopio temporal de dichos residuos, pudiendo incluirse dentro del porcentaje del 15% libre de ocupación.

- Podrá admitirse un porcentaje de reserva para acopio de residuos inferior al establecido, mediante un Proyecto Técnico en el que se justifiquen debidamente las reservas de espacio necesarias para realizar todas las operaciones de explotación en el interior de la parcela.

**Tercera Parte. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la explotación agrícola en la finca.**

**ART. 6.9. VALLADOS DE PARCELAS RÚSTICAS.  
( N° 14 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

- 1.- Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.
- 2.- Los vallados o cercas que se sitúen en los linderos con otras propiedades o caminos públicos deberán ser translúcidos y permeables, pudiendo ser opaca la base o zócalo de la valla hasta una altura máxima de 0,80 mt sobre la rasante natural del terreno.
- 3.- Los vallados alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

- 4.- Podrán condicionarse las licencias de vallado de parcelas, e incluso denegarse tales licencias, si el vallado propuesto supone un deterioro de las condiciones de las categorías de suelo no urbanizable protegido.

**ART. 6.10. PARRALES O INSTALACIONES DE MALLAS.**

- 1.- Para el ejercicio de este derecho se precisará una autorización cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.
- 2.- Los anclajes y soportes de las instalaciones de este tipo alineadas con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino (2 m para viario 3° nivel, 5 m para 2° nivel y 8m para 1° nivel).
- 3.- Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.
- 4.- La ocupación máxima permitida con instalaciones de parral o malla será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5.- Se considera incompatible esta actividad en las zonas de influencia de los núcleos de población, en los primeros 50 mts a partir de la delimitación de suelo urbano o urbanizable, así como en las categorías de suelo NUP1 y NUP2.

#### **ART. 6.11. INVERNADEROS.**

**( N° 8 a 11 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

Se regulan en este artículo las instalaciones para la producción agraria bajo plástico y las de germinación de semillas.

1.- Para el ejercicio de este derecho se precisará una autorización cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones de este Plan.

2.- Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muretes perimetrales cuya altura no sea superior a 0,50 mts sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural tal y como se definen en el Art. 6.39, la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas).

3.- Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4.- La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto

de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5.- Los linderos deberán quedar accesibles para las operaciones de limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo 1,50 m del lindero común con otras parcelas, salvo acuerdo expreso entre colindantes, que se acompañará a la solicitud de licencia, en la forma siguiente:

- Se acredite mediante documento público.
- Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

6.- Los invernaderos alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino (2 m en viario de 3º nivel, 5 m en viario de 2º nivel y 8 m en viario de 1º nivel). Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán con chaflanes de 5 x 5 mts.

7.- Las instalaciones de invernaderos no podrán situarse a menos de 3,00 mts de distancia de las viviendas existentes.

8.- De conformidad con las normas sobre evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, las instalaciones de los invernaderos incluirán las instalaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia y de condensación de la cubierta hasta el depósito de recogida u otros dispositivos de evacuación previstos en el Artº 6.13.

9.- Se considera incompatible esta actividad con las siguientes zonas y categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de los núcleos de población, en los primeros 100 mts a partir de la delimitación de suelo urbano o urbanizable.
- NUP1 y NUP2. Espacios protegidos de Sierra de Gádor.
- NUVV. Valle de Vúcar.

**ART. 6.12. ALMACENES AGRÍCOLAS AL SERVICIO DE LA FINCA. ( N° 13 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.

2.- La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 2% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.

3.- Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 mts sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 mts.

4.- Se establece un retranqueo a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 mts. No obstante podrá autorizarse la construcción

de almacenes pareados, sin separación al lindero común, siempre que se solicite conjuntamente la licencia de obras de ambas construcciones.

5.- Los almacenes alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. Cuando un almacén se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 mts antes del cruce, una longitud de 20 mts de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se medirán sobre el eje de los caminos.

6.- Con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de la licencia de obra para los almacenes de superficie construida no superior a 60,00 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá suscribir Convenios con Colegios Profesionales que regulen el acceso a los Proyectos de Obra y a la Dirección Técnica necesaria para dicha licencia.

7.- Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enfoscado y encalado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocres.

8.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m<sup>2</sup>.

9.- Se considera incompatible esta actividad con cualquier categoría de SNU protegido.

**ART. 6.13. BALSAS E INSTALACIONES DE RIEGO Y RECIRCULACIÓN.**

**(Nº 15 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2.- Además de la balsa necesaria para la producción agraria, deberá incluirse en toda finca con cultivos bajo cubierta impermeable, los dispositivos de evacuación de las aguas pluviales. En el caso que el sistema empleado sea el de depósito, éste será preferentemente excavado en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua embalsada.

3.- Cuando el perímetro de las balsas sobresalga de la rasante natural del terreno, deberá guardar los mismos retranqueos a caminos y linderos que los almacenes agrícolas. En cualquier caso el retranqueo de las balsas a los caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

4.- Las balsas deberán quedar protegidas con vallados u otras instalaciones que impidan el acceso accidental.

5.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

- NUP1 y NUP2. Espacios protegidos de Sierra de Gádor.

**ART. 6.14. INSTALACIONES DE TIPIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN AGRARIA.**

**(Nº 16 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se entiende por instalaciones de tipificación de la producción agraria, las necesarias para realizar una clasificación previa de los productos agrarios por tamaños, categorías o cualquier otra característica diferenciadora que sea susceptible de aprecio comercial.

2.- Las construcciones que alberguen estas instalaciones se consideran incluidas en los porcentajes correspondientes a los almacenes agrícolas, y cumplirán las normas previstas para éstos.

3.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo :

- NUP1 y NUP2. Espacios protegidos de Sierra de Gádor.

**ART. 6.15. OTRAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LA PRODUCCIÓN AGRARIA.**

**(Nº 17 a 20 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Las instalaciones de calefacción, iluminación, energía eléctrica, telefonía, aseo personal y cualquier otra al servicio de la producción agraria, requerirán para su autorización copia de los boletines expedidos por el instalador validados por el organismo autónomo competente.

2.- Todas las instalaciones que sobresalgan de la rasante deberán situarse a la distancia de linderos o caminos indicadas para los almacenes agrícolas, excepto los Centros de Transformación que podrán situarse en la línea de vallado establecida para cada carretera ó camino.

3.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo :

- NUP1 y NUP2. Espacios protegidos de Sierra de Gádor.

**Cuarta Parte. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria fuera de la finca.**

**ART. 6.16. EMBALSES Y DEPÓSITOS DE AGUA PARA RIEGO.**  
( N° 21 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se consideran incluidos en este artículo los embalses y depósitos de agua para la regulación y abastecimiento de una red de riego pública o privada de la que se deriven las tomas o acometidas de los regantes particulares.

2.- Para su autorización se requiere la presentación de un Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se justifiquen las siguientes condiciones:

- a) Capacidad de embalse en función de la superficie regable a la que sirven.

b) Evacuación de derrames accidentales a cauces públicos u otro sistema que garantice que dichos derrames no producirán daños a terceros ni a caminos públicos.

c) Separación de la construcción sobre rasante a linderos privados una distancia superior a la altura del depósito y no menor de 2 mts. Las construcciones bajo rasante podrán situarse a 2 mts de los linderos. Respecto de caminos públicos la separación será como mínimo la establecida para las balsas privadas.

d) Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

- NUP1 y NUP2. Espacios protegidos de Sierra de Gádor.

**ART. 6.17. REDES DE RIEGO.**  
( N° 22 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se consideran incluidas en este artículo las conducciones de riego y sus instalaciones que discurren por caminos públicos o clasificados en la red viaria municipal y cuya finalidad es la de distribuir el agua de riego a más de una propiedad diferente.

2.- Las redes de riego que discurran por caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, estarán sujetas a licencia en base a un Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las conducciones deberán situarse adosadas a una de las márgenes del camino y enterradas, a una profundidad mayor de 1,50 mts medida desde la rasante del camino a la generatriz superior de la conducción.
- b) La tapa de las arquetas y demás elementos registrables, deberán realizarse coincidiendo con la rasante del camino, de forma que no suponga obstáculo para la circulación. Si el camino no estuviere pavimentado, deberá pavimentarse la totalidad del ancho del camino en una longitud de 10 mts antes y después del elemento registrable para evitar que las posibles erosiones del camino, dejen al descubierto el elemento de que se trate y pueda ser causa de accidentes.
- c) El titular de la conducción será responsable de los daños que las averías de la conducción puedan ocasionar a los caminos por los que discurre. Esta condición se hará constar en la autorización que se otorgue.
- d) Se considera incompatible esta actividad con cualquier categoría de suelo NUP1 y NUP2

**ART. 6.18. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

**( N° 23 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

- 1.- Se incluyen en este artículo las instalaciones de Centros de Transformación de Energía Eléctrica y las redes de Media Tensión y distribución en Baja Tensión, para servicio de las fincas agrícolas.
- 2.- Las redes aéreas que discurran paralelamente a caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la

red de caminos municipales, estarán sujetas a autorización en base a un Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente que tendrá en cuenta el carácter público de dichos caminos, a efectos de limitaciones de distancias y alturas de cruzamiento conforme a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico correspondiente. No se autorizarán tendidos subterráneos bajo los caminos considerados públicos en este apartado.

3.- Las construcciones que alberguen los Centros de Transformación, deberán cumplir los retranqueos a caminos públicos establecidos para las vallas en el Artº. 6.9. y a linderos privados guardarán los retranqueos establecidos para los almacenes agrícolas en el Artº. 6.12.

4.- Se considera incompatible esta actividad con cualquier categoría de suelo NUP1.

**ART. 6.19. REDES DE TELEFONÍA.**

**( N° 24 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se incluyen en este artículo las redes de telefonía al servicio de las fincas agrícolas.

2.- Los tendidos aéreos de la red de telefonía deberán situarse a una distancia de los caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, igual o mayor que la prevista para los vallados para cada categoría de camino.

3.- No se autorizarán tendidos subterráneos bajo los caminos considerados públicos.

4.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

- NUP1. Espacios protegidos de Sierra de Gádor.

**Quinta Parte. Condiciones particulares de aplicación a las edificaciones e instalaciones de interés público.**

**ART. 6.20. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**( N° 25 a 41 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

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

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

2). No tiene la consideración de Actuaciones de Interés Público, la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación

sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3). La compatibilidad de cada una de estas actividades con cada categoría de suelo se define en el cuadro de compatibilidad de usos.

**ART. 6.21. PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN.**

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

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

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

- a). Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b). Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

- c). Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d). En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

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

3). El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

- a). Utilidad pública o interés social de su objeto.
  - b). Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
  - c). Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
  - d). Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
  - e). No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- D). Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
- a). Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
  - b). Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
  - c). Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

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

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

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

#### **ART. 6.22. APROBACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN.**

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

- a). Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b). Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

c). Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

d). Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

e). Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f). Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

3). Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de la LOUA.

Practicada la información pública por iniciativa del interesado éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

### **ART. 6.23. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1.- Como norma general se establece que la implantación de edificaciones de interés público, no debe dar lugar a la concentración de varias en un área determinada. A estos efectos se limita la distancia entre edificaciones a 100 mts, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes.

2.- Las condiciones de edificación, teniendo en cuenta la gran variedad de actividades incluidas en esta sección, se regulan en las condiciones específicas de cada una de ellas.

### **ART. 6.24. EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIALIZACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS FERTILIZANTES Y FITOSANITARIOS.**

( N° 25 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se consideran incluidos en este artículo el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inocuos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

2.- La autorización de estas actividades estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de interés público, en el Art. 6.21.

3.- Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de interés público, las siguientes:

a) **Parcela mínima:** 2.500 m2.

**Ocupación máxima de parcela:** 50%

**Altura máxima:** 7 mts y 1 planta.

**Separación a linderos:** Para las construcciones por encima de la rasante se establecen 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m2 de superficie construida ni 3,50 m de altura. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones, de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

b) Deberán tener acceso directo desde carreteras de rango igual o superior a los caminos rurales de primer orden, con objeto de no interferir en las actividades productivas.

4.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia, previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida.

5.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

**ART. 6.25. ALMACENAMIENTO Y MANIPULACIÓN DE ABONOS ORGÁNICOS DE ORIGEN ANIMAL.**

( N° 26 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se considera incluido en este artículo las actividades de almacenamiento, manipulación y comercialización de forma conjunta o aislada, de abonos orgánicos de origen animal, ya sea en edificios o al aire libre.

2.- Las condiciones de la edificación serán las determinadas para los edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

3.- La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 15 mts.
- b) El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de arbolado conforme a las condiciones generales establecidas en este Plan.
- c) Se tomarán las medidas necesarias (solera de hormigón, pendientes, etc) para la recogida de lixiviados en depósito estanco de fácil acceso para su vaciado.
- d) La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 mts y de 250 mts a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

e) Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

**ART. 6.26. CENTROS DE MANIPULACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS.**

( N° 27 y 28 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se regulan en este artículo las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

2.- Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- **Parcela mínima:** 10.000 m<sup>2</sup>.
- **Ocupación máxima de parcela:** 45%
- **Altura máxima:** 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- **Separación a linderos:** Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> y 4,00 m de altura, podrá reducirse a 5,00 mts.

- Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- **Separación a caminos:** Será el establecido para las edificaciones de acuerdo a la categoría de camino de que se trate.
- **Zona verde mínima:** No será inferior al 15% de la superficie de la parcela, podrá situarse en los retranqueos perimetrales y se destinará forzosamente a arbolado y jardinería.
- **Zona de maniobra y espera de vehículos:** No será inferior al 40% de la superficie de la parcela y se destinará a las operaciones de carga, descarga y esperas.
- **Situación:** En carreteras o caminos rurales de primer nivel pavimentados o que su pavimentación se haya previsto en un Plan Especial.

4.- La compatibilidad de estos usos en cada categoría de suelo se regula en el cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

5- Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios, vivienda para guarda y restauración al servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

6.- Teniendo en cuenta que la actividad que se desarrolla en estos Centros genera un tráfico intenso de vehículos que incide negativamente en los caminos rurales del entorno, se deberá presentar en el Plan Especial una propuesta de Mejora de Caminos Rurales en el que se incluirán los siguientes aspectos:

- a) El ámbito de actuación del Plan Especial y los caminos incluidos en éste que se determinarán en cada caso por el Ayuntamiento, a propuesta del interesado, en función de la previsión de tráfico que pueda generar la actividad. Esta previsión tendrá su base en un estudio que se incluirá en el Plan Especial y que tendrá en cuenta la superficie construida, las instalaciones y servicios complementarios que se vayan a prestar, número de usuarios de las instalaciones y en definitiva todos aquellos aspectos del Centro que sean generadores potenciales de tráfico de vehículos.
- b) En la Memoria del Plan Especial se incluirá un anejo en el que se acredite documentalmente la personalidad física o jurídica de la entidad asociativa y se incluirá en un plano a escala adecuada, la localización y superficie de las parcelas en explotación de los socios.
- c) Justificación de las medidas adoptadas respecto del impacto visual tales como, posición del Centro en relación con las perspectivas del paisaje y carreteras, así como las medidas adoptadas para atenuar estos impactos que preferentemente serán mediante barreras vegetales.
- d) La ordenación del tráfico interno de la parcela indicando las entradas y salidas a los caminos públicos, los itinerarios internos de los vehículos de campo, las zonas de espera y descarga que en ningún caso podrán ocupar zonas exteriores al recinto.
- e) Secciones tipo funcionales y estructurales que se proponen para cada camino. Deberá incluirse en estas secciones el drenaje superficial, que deberá evacuar a cauces públicos. Las cunetas que canalicen el drenaje superficial deberán ser revestidas para pendientes superiores al 4%.

- f) El presupuesto correspondiente a la mejora y acondicionamiento de los caminos no podrá ser inferior al 5% del Presupuesto de Ejecución Material de las Obras, incluidas las instalaciones y maquinaria del Centro.
- g) El contenido documental y la tramitación del Plan Especial será el previsto para esta figura de Planeamiento en la legislación urbanística vigente

7.- No podrá otorgarse licencia de apertura o funcionamiento del Centro, sin que se hayan ejecutado las obras de Mejora de Caminos Rurales. Como garantía del cumplimiento de los compromisos derivados del Plan Especial, el promotor deberá prestar una fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto de las obras de Mejora. Transcurrido un mes desde que finalicen las obras o se esté ejerciendo la actividad, sin que se haya dado cumplimiento a los compromisos derivados del Plan Especial, el Ayuntamiento de Vúcar procederá a la ejecución subsidiaria de las obligaciones con cargo a la fianza.

8.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

9.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

- NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.
- NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.
- NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.
- NUVV** – Valle de Vúcar.

## **ART. 6.27. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INFLAMABLES, GASES O LÍQUIDOS.**

**( N° 29 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se incluyen en este artículo las condiciones a que se someterán las actividades de almacenamiento y la comercialización de productos inflamables, gases o líquidos para uso doméstico o agrícola en instalaciones al aire libre o edificaciones. Se excluye de esta actividad la comercialización de combustibles líquidos que tiene su propia regulación.

2.- La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de interés público y las condiciones de edificación serán las determinadas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

3.- La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre estará sujeta al mismo procedimiento indicado en el punto 2 y a las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 10 mts.
- b) El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

4.- El emplazamiento de estas actividades estará a una distancia mayor de 500 mts del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable y a más de 250 mts de viviendas o centros de trabajo.

5.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

6.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

#### **ART. 6.28. ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS. ( N° 30 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se regulan en este artículo las condiciones a que se someterán la actividad de almacenamiento y comercialización de productos explosivos y material de pirotecnia.

2.- La autorización de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y al procedimiento establecido para las actividades de interés público.

3.- Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad deberá situarse a una distancia superior a 2 Km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable y a una distancia superior a 500 mts de viviendas o centros de trabajo.

4.- Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los

edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

5.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro de incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

6.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

#### **ART. 6.29. ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS MUY TÓXICOS.**

**( N° 31 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se regulan en este Artículo la actividad de almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos, cualquiera que sea el uso a que sean destinados.

2.- La autorización de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y al procedimiento establecido para las actividades de interés público en el Artículo 6.22.

3.- Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad no podrá ejercerse a menos de 2 Km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable.

4.- En el caso de que los productos que se almacenen estén destinados a usos agrícolas, podrá ejercerse esta actividad en la misma parcela junto con la de comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

5.- Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

6.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de agua.

7.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

### **ART. 6.30. PLANTAS DE TRATAMIENTOS DE ÁRIDOS. (Nº 32 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra.

2.- La actividad de tratamiento de áridos puede desarrollarse en la cantera donde se extraen las tierras, arenas o piedra, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad extractiva y serán autorizadas conjuntamente con aquella.

3.- Si la planta de tratamiento de áridos, no está situada en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley de Protección Ambiental y en sus Reglamentos consistente en Informe Ambiental, y al procedimiento establecido para las actividades de interés público.

4.- La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de lo que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la cantera o canteras que proporcionan el material y del destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los

caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.

- c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 500 mts.

5.- La autorización de instalaciones de tratamiento de áridos queda sometida a las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.
- b) Sólo podrán autorizarse las plantas cuyas instalaciones potencialmente productoras de polvo tales como machaqueo, molienda, clasificación y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 250 mts de cualquiera de las actividades indicadas en el apartado c) del punto 4 de este mismo Artículo.

6.- El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

- a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos

existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.

- b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

7.- Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo, las siguientes:

- **Parcela mínima:** 10.000 m<sup>2</sup> (para esta actividad exclusivamente).
- **Ocupación máxima de parcela:** 5% incluidas las correspondientes a la actividad extractiva si se ejerce en la misma parcela.
- **Altura máxima:** 7 mts y 1 planta.
- **Separación a linderos:** 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- **Separación a caminos:** Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

8.- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la

Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de Vúcar, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

9.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

#### **ART. 6.31. PLANTAS DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN Y AGLOMERADO ASFÁLTICO.**

**( N° 33 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Es de aplicación lo previsto en el presente artículo a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

2.- La actividad de fabricación de aglomerados asfálticos, hormigón y derivados de éste, puede desarrollarse conjuntamente con la planta de tratamiento de áridos o en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad principal y será autorizada conjuntamente con ésta.

3.- Si en el emplazamiento propuesto sólo se pretende ejercer la actividad de fabricación de aglomerados y derivados, su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley de Protección Ambiental y en sus Reglamentos, consistente en Informe Ambiental, y al procedimiento establecido para las actividades de interés público.

4.- La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de la que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la planta de tratamiento de áridos que proporciona éstos y al destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la planta de tratamiento de áridos a la de fabricación de aglomerado y desde ésta al destino final, e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.
- c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 250 mts.

5.- La autorización de plantas de fabricación de aglomerados y derivados queda sometida a las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.

- b) Sólo podrán autorizarse las instalaciones en las que los elementos potencialmente productores de polvo tales como silos de cemento y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 100 mts de cualquiera de las actividades indicadas en el apartado c) del apartado 4 de este mismo Artículo.
- c) Deberán disponer de los elementos de recogida de aguas necesario para evitar la salida al exterior de la parcela de las aguas empleadas en los procesos de fabricación.

6.- El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

- a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.
- b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

7.- Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo las siguientes:

- **Parcela mínima:** 10.000 m<sup>2</sup> para esta actividad exclusiva, si realiza más de una actividad la parcela mínima será la suma de las parcelas mínimas correspondientes a cada actividad.
- **Ocupación máxima de parcela:** 10% para la actividad de fabricación de aglomerados que podrá aumentarse hasta el 15% si se incluye fabricación de derivados del hormigón. Cuando se realicen otras actividades la ocupación máxima será media de las ocupaciones máximas ponderadas respecto de las parcelas mínimas correspondientes.
- **Altura máxima:** 7 mts y 2 plantas. Se admitirán elementos de mayor altura cuando se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación.
- **Separación a linderos:** 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- **Separación a caminos:** Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

8.- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado

los caminos, el Ayuntamiento de Vúcar, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

9.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

#### **ART. 6.32. ALMACENES DE MATERIALES Y PARQUES DE MAQUINARIA AL AIRE LIBRE.**

**( N° 34 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes:

- a) Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola.
- b) Chatarrerías y depósito y desguace de vehículos.
- c) Parques de maquinaria de movimiento de tierras.

Se podrán autorizar también en base a este Artículo otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

2.- El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de interés público.

3.- El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:

- a) Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden.
- b) La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro y con una plantación de arbolado de forma que se cumplan las condiciones generales establecidas para éstas.

4.- Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:

- **Parcela mínima para la actividad:** 5.000 m<sup>2</sup>.
- **Ocupación máxima de la edificación:** 15% de la superficie de la parcela.
- **Altura máxima:** 7 mts y dos plantas.
- **Separación a linderos:** 10 mts para la construcción principal, reduciéndose a 5 mts para las construcciones secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- **Separación a caminos:** El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

5.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

6.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

**ART. 6.33. CENTROS E INSTALACIONES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE LA PRODUCCIÓN AGRARIA.**  
( N° 35 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2.- En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3.- El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de interés público.

4.- El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m<sup>2</sup> que podrá ser ocupada en la siguiente forma:
  - Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 70%.
  - Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.
  - Edificios: 15%.
- b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para la producción agraria serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.
- c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:
  - Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.
  - Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
  - Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- 5.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

6.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

**ART. 6.34. INSTALACIONES DE INVESTIGACION CIENTÍFICA Y CULTURAL. CENTROS E INSTALACIONES DOCENTES DE FORMACIÓN AGRÍCOLA. CENTROS DE REHABILITACION Y DE TERAPIA OCUPACIONAL. RESIDENCIAS DE LA TERCERA EDAD.**

( N° 36 a 38 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de interés público.

2.- El Proyecto de Actuación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial. Definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y los accesos al centro. Se cumplirán las siguientes condiciones de organización de la parcela:

- El espacio destinado a zonas verdes, con jardines y arbolado será al menos el 25% de la parcela.
- Los edificios ocuparán como máximo el 25% de la parcela.

a). Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.

- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m<sup>2</sup> de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

3.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

4.- La compatibilidad de cada una de estas actividades con cada categoría de suelo se define en el cuadro de compatibilidad de usos. Se consideran incompatibles estos usos en las siguientes categorías de suelo:

- a) Instalaciones de Investigación Científica y Cultural.  
Incompatibilidad en NUP1, NUP2, NUP3
- b) Centros e Instalaciones Docentes de Formación Agrícola.  
Incompatibilidad en NUP1, NUP2, NUP3, NUVV
- c) Centros de Rehabilitación y de Terapia Ocupaciona. Residencias de la Tercera Edad.  
Incompatibilidad en NUP1, NUP2, NUP3

**ART. 6.35. ACAMPADA TURÍSTICA.**  
( N° 39 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Es Acampada Turística la modalidad de alojamiento turístico que requiere para el ejercicio de la actividad recintos permanentes dotados de la infraestructura necesaria para prestar todos los servicios regulados en su reglamentación específica.

2.- El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de interés público, debiendo informar en este procedimiento el organismo autonómico con competencias en materia turística.

3.- Las condiciones de ordenación aplicables son:

- a) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%. No se consideran edificaciones permanentes.
- c) Altura máxima de la edificación: 7 mts y 2 plantas.
- d) Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- e) Separación a caminos: Tanto para el vallado como para las edificaciones será el establecido de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

4.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

NUP1 – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

NUP2 – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

NUP3 – Reservas para evitar la conurbación.

**ART. 6.36. ACTIVIDADES DE OCIO, RECREATIVAS O DEPORTIVAS.**

( N° 40 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Las actividades de ocio, recreativas o deportivas que no requieran acondicionamiento del terreno, edificaciones ni infraestructuras se autorizan en todas las categorías de suelo no urbanizable.

2.- Las actividades que requieran cualquier tipo de modificación del estado natural del terreno, infraestructuras o instalaciones fijas o provisionales se consideran incompatibles con todas las categorías de suelo protegido.

3.- El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de interés público, si requieren construcciones o instalaciones permanentes. En caso contrario podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento. En cualquier caso estas actividades están sometidas al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

4.- Las condiciones de ordenación de aplicación a las actividades de este tipo que requieran construcciones o instalaciones permanentes son:

- a) Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%.

- b) Altura máxima de la edificación: 7 mts y 2 plantas.
- c) Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos se podrá reducir la distancia a 2 mts.

**ART. 6.37. PLANTAS DE RECICLADO DE RESIDUOS PROCEDENTES DE LA ACTIVIDAD AGRARIA.**

**( N° 41 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se podrán autorizar en suelo no urbanizable actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo.

2.- Podrán incluirse en estas plantas procesos de preparación y elaboración de la materia prima reciclada, pero no procesos de fabricación de otros productos, a partir de la materia prima obtenida.

3.- La autorización de Plantas de Reciclado estará sometida al procedimiento establecido para las actividades de interés público y al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

4.- La documentación necesaria para la tramitación indicada incluirá la siguiente documentación:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto en base al origen de la materia a reciclar.

- b) Accesos previstos para el ejercicio de su actividad.

5.- Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación máxima de parcela con edificaciones: 20%.
- c) Altura máxima: 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- d) Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, podrá reducirse a 5,00 mts. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- e) Separación a caminos: Será la establecida para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

6.- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

7.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

**Sexta Parte. Condiciones particulares de aplicación a otras actividades propias del suelo no urbanizable.**

**ART. 6.38. GRANJAS Y ESTABLOS.**

**( N° 42 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se consideran granjas las actividades de producción de animal con carácter intensivo, requieran o no edificaciones para su desarrollo.

2.- Se consideran establos los espacios acondicionados para la estancia de animales con carácter temporal o permanente, requieran o no edificaciones.

3.- Las granjas y establos no podrán situarse a menos de 1.000 mts del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, ni a menos de 500 mts de viviendas o centros de trabajo existentes que no sean usos de producción agraria. Podrán reducirse a la mitad las distancias indicadas, las destinadas a ganado ovino ó caprino.

4.- La compatibilidad de estos usos en cada categoría de suelo se regula en el cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

5.- Las granjas y establos, deberán disponer de depósitos, que serán estancos en el caso de las granjas, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

6.- La apertura de estas actividades está sujeta al trámite previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y a los Reglamentos para su desarrollo. En los proyectos que sirvan de base para la autorización, se cuidará especialmente el impacto ambiental situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal.

7.- Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

a) Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

b) Ocupación máxima de parcela con la edificación: 60%

c) Altura máxima: 4,50 mts

d) Separación a linderos: 1,5 veces la altura de la edificación y como mínimo 10 mts

e) Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

8.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**ART. 6.39. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**  
( N° 43 a 45 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).

1.- Se considera movimiento de tierras cualquier alteración de las condiciones superficiales naturales del terreno.

2.- Se diferencian tres clases de movimientos de tierras:

a) Roturaciones.

b) Nivelaciones.

c) Rellenos y desmontes.

3.- Se considera roturación la acción de labrar por primera vez las tierras.

4.- Para el ejercicio del derecho a roturar un terreno se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de las actuaciones previstas a las determinaciones del Plan.

5.- No se autorizarán roturaciones, con carácter general, en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno de 100 mts de ancho paralelas a las curvas de nivel.

6.- Las roturaciones de tierras con pendientes comprendidas entre el 5% y el 10%, medida en la forma indicada en el punto 5, requerirán para su autorización un Estudio de Impacto Ambiental.

7.- Se considera nivelación, a los efectos de esta normativa, la modificación de la rasante natural del terreno hasta una altura máxima de

1,50 mts por encima o debajo de dicha rasante natural. Bastará que dicha altura sea rebasada en un solo punto de la zona nivelada para que el movimiento de tierra pase a considerarse relleno o desmonte.

8.- Se consideran incluidos en la altura máxima de 1,50 mts indicada en el apartado anterior, los rellenos de tierra vegetal de preparación para el cultivo agrícola.

9.- Para el ejercicio del derecho a nivelar un terreno se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de las actuaciones previstas a las determinaciones del Plan.

10.-El pie del talud de la nivelación por encima de la rasante natural o la cabeza de la nivelación por debajo de la rasante, cuando dicha nivelación esté alineada con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para los vallados, para cada categoría de carretera o camino.

11.-Todo movimiento de tierras que no pueda ser considerado roturación ni nivelación, según se ha definido en este Artículo, tendrá la consideración de relleno o desmonte, según que la rasante resultante del movimiento quede por encima o debajo de la rasante natural del terreno.

12.-Los rellenos y desmontes están sujetos a licencia municipal, que podrá otorgarse en base a un proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial. En el proyecto deberá quedar debidamente justificada la estabilidad de los taludes propuestos, en relación con las características del relleno empleado o del terreno natural desmontado, en sus condiciones pésimas. En el caso de que se proyecten muros para la contención de las tierras, ya sean de hormigón o de escollera, deberá

justificarse la estabilidad de estos muros frente al empuje de las tierras empleadas en el relleno, en las condiciones pésimas.

13.-Los muros de contención de tierras, se consideran obras permanentes estableciéndose las siguientes separaciones:

- a) Separación a linderos privados igual a la altura del muro medida desde el lindero al plano vertical del muro o al plano vertical que pasa por la coronación de éste si es inclinado.
- b) Separación a caminos públicos existentes o propuestos. La establecida para las edificaciones para cada categoría de carretera o camino. Esta separación se medirá al plano vertical del muro o al plano vertical que pasa por la coronación de éste si es inclinado, y será como mínimo igual a la altura de coronación del muro.

14.-Los proyectos de rellenos y desmontes incluirán, en el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo a terceros, tanto en la parcela donde se desarrollen los trabajos, como a lo largo de los caminos que se vayan a utilizar para el transporte de tierras.

15.-Las roturaciones, nivelaciones, rellenos y desmontes son usos incompatibles en el suelo no urbanizable protegido por su interés ambiental o cultural.

16.-Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

#### **ART. 6.40. EXTRACCIONES DE TIERRAS, ARENA O PIEDRA. ( N° 46 y 47 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos).**

1.- Se consideran extracciones de tierras, arenas o piedra la acción de separar estos materiales de su posición natural en el terreno y su transporte a otras parcelas diferentes de las que ocupaban originalmente, con independencia de que se trate de una actividad comercial o no.

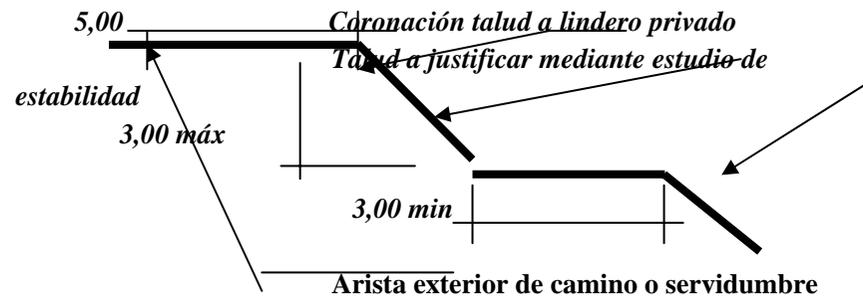
2.- La autorización de extracciones de tierra y arena, precisará la tramitación ambiental prevista en la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos, consistentes en la Evaluación del Impacto Ambiental basado en un Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Extracción en el que, además de los aspectos propios de la actividad se incluirá lo siguiente:

- a) Instalaciones a realizar en la zona de extracción.
- b) Accesos a la zona de extracción e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán.

3.- El Proyecto de Extracción que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la extracción debiendo incluir las siguientes determinaciones:

- a) Estudio de estabilidad de los taludes, tanto los temporales durante la explotación como los finales una vez concluida ésta.
- b) En las extracciones de piedras y arenas no se admitirán taludes continuos de altura superior a 3 mts. Cuando la explotación haya previsto frentes de altura superior a 3 mts, deberá interrumpirse el

talud con una bancada horizontal de 3 mts de ancho según el siguiente esquema:



En las extracciones de piedra, el Plan de Regeneración incluirá la ejecución de los frentes finales de la explotación con este mismo esquema.

El Plan de Regeneración incluirá la plantación de arbolado en las bancadas resultantes.

- c) La coronación del talud final de la explotación deberá separarse una distancia superior a 5 mts del borde de cualquier camino público o lindero privado.
- d) Se incluirán los perfiles transversales de la explotación, trazados perpendicularmente al frente de la misma en los que se incluirá la rasante del terreno natural, la final de la explotación y los taludes de transición entre ambos.

- e) El proyecto definirá dentro del preceptivo Plan de Regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción al mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad.
- f) El Proyecto incluirá la pavimentación de los accesos a la zona de extracción no pudiendo ejercerse la actividad hasta que no se hayan ejecutado dichas obras. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la explotación deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la extracción sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de Vúcar procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

4.- La autorización de extracciones de tierras y arenas queda sometida a las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la extracción propuesta, si admite a trámite o no la solicitud de extracción.
- b) Sólo podrán autorizarse aquellas extracciones cuyo Plan de Regeneración incluya la reposición del terreno extraído con cualquier material autorizado hasta una cota de 1 mt por debajo de la rasante final. Este último metro deberá rellenarse con tierra vegetal y se plantará arbolado en toda la zona rellenada.

- c) El cumplimiento del Plan de Regeneración quedará garantizado mediante una fianza en cuantía suficiente para permitir al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria en caso de que el promotor incumpliese sus obligaciones.
- d) Podrá sustituirse el Plan de Regeneración y la fianza, por la cesión al Ayuntamiento de los terrenos resultantes de la explotación, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes del otorgamiento de la licencia. En este caso el Ayuntamiento asumirá el compromiso de regeneración indicado en el apartado b).

5.- Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo, las siguientes:

- a) Ocupación máxima de parcela: 0,05%
- b) Altura máxima: 7 mts y 1 planta.
- c) Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- d) Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

6.- La autorización de extracciones de tierra y arenas en las zonas de influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias, estará sujeta a la limitación de separación indicada en el apartado 3.c) de este Artículo y a lo establecido para cada categoría de carretera o camino.

7.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**ART. 6.41. REPOBLACIÓN FORESTAL.**  
**(Nº 48 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- La repoblación forestal es compatible con todas las categorías de suelo no urbanizable excepto en las zonas protegidas por su interés cultural, cuando pueda deteriorar el bien protegido y en las zonas de influencia de cauces, carreteras y caminos si suponen obstáculo para el buen funcionamiento del cauce o riesgo para el tráfico rodado.

2.- Se recomienda la repoblación forestal con especies vegetales autóctonas para recuperar el ecosistema natural.

**ART. 6.42. CARTELES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS.**  
**(Nº 49 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- La licencia de esta actividad en las proximidades de las carreteras estará condicionada a las autorizaciones de los Organismos con competencia en la vía de que se trate.

2.- En las carreteras o caminos municipales, se autorizan los carteles informativos, por no considerarse publicidad siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Carteles informativos o rótulos exclusivamente con la denominación del establecimiento comercial, situados junto al mismo.

- b) Carteles indicadores de las actividades que vayan a desarrollarse o se desarrollen en un determinado terreno y colocados sobre el mismo.
- c) Carteles informativos referidos a servicios útiles para el usuario de la carretera, lugares de interés general o turístico, restaurantes de carreteras, gasolineras, talleres, hoteles, salas de fiesta, con establecimiento en el propio término municipal.
- d) Carteles o rótulos de anuncios de servicios de carácter público, urgencias, ferias o festivales.
- e) Podrá colocarse un solo cartel informativo para cada servicio indicado a una distancia no superior a 1 km. del lugar donde esté situado éste, en cada margen de la carretera o camino que en él confluyan. También podrá colocarse una señal de dirección en el punto de la carretera de donde parta el acceso exclusivo o principal para dicho servicio o instalación.
- f) Las dimensiones máximas y demás características, materiales y colores, serán los establecidos en las normas oficiales de señalización aprobadas por el Ministerio o Consejería Autonómica correspondiente. En cualquier caso, las dimensiones máximas serán de 1,50 m<sup>2</sup> de superficie, en materiales resistentes a la intemperie. Deberán colocarse en la zona de servidumbre o afección de la carretera, previa autorización del Ayuntamiento y nunca en zona de dominio público. No podrán situarse sobre cotas elevadas o dominantes desde el punto de vista paisajístico.

3.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:  
**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.  
**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

#### **ART. 6.43. VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y UNIDADES DE ALOJAMIENTO TEMPORAL.**

**(Nº 50 en el cuadro de Compatibilidad de Usos)**

- 1.- Se podrán autorizar, conforme a las determinaciones contenidas en este artículo, viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal de trabajadores de la finca, en parcelas destinadas a la producción agraria.
- 2.- La tramitación de estas actuaciones se realizará según lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
- 3.- Son compatibles las edificaciones reguladas en este artículo únicamente en el suelo no urbanizable rural.
- 4.- Las condiciones de las edificaciones destinadas a los usos de vivienda unifamiliar y alojamiento temporal de trabajadores en la finca son las siguientes:
  - a). Parcela mínima: La necesaria en función del tipo de explotación a que se vincule y como mínimo 10.000 m<sup>2</sup>.
  - b). Superficie construida máxima: 150 m<sup>2</sup> por cada Ha. Para todos los usos acumulados.
  - c). Altura máxima: 4,00 m y 1 planta.
  - d). Distancia a linderos:
    - 10 m si son linderos privados.
    - Respecto de los caminos públicos existentes o propuestos como públicos por el Plan, por formar parte de la red de caminos

municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

5.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**ART. 6.44. RODAJES CINEMATOGRAFICOS.**  
(Nº 51 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)

Las construcciones provisionales y modificaciones del medio natural ocasionadas por un rodaje cinematográfico, exigirá que conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañe una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando los compromisos de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará antes del otorgamiento del permiso.

**Séptima Parte. Condiciones particulares de aplicación a las Obras Públicas.**

**ART. 6.45. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**  
(Nº 52 a 62 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)

Será de aplicación la normativa contenida en esta sección, a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

**ART. 6.46. INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.**

Se consideran instalaciones al servicio de las carreteras las siguientes:

- a) Áreas de Servicio, integradas en las carreteras como parte funcional de las mismas y localizadas en terrenos de dominio público.
- b) Estaciones de Servicio, cuando el servicio principal que se presta es la venta de carburantes, pudiendo prestarse otros servicios complementarios. En esta modalidad los terrenos en los que se localiza puede ser de titularidad privada.

**ART. 6.47. ÁREAS DE SERVICIO.**

(Nº 52 en el cuadro de Compatibilidad de Usos)

- 1.- Su localización deberá estar prevista por el organismo público del que depende la carretera, y los terrenos que ocupe deberán ser de uso y dominio público.
- 2.- Podrá albergar todos los servicios que se consideren necesarios para el usuario de la carretera y su entretenimiento y explotación.
- 3.- No podrá otorgarse licencia de obras sin la autorización del organismo del que dependa la carretera.
- 4.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUPI** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

**ART. 6.48. ESTACIONES DE SERVICIO.**

(Nº 53 en el cuadro de Compatibilidad de Usos)

- 1.- Se consideran actividades complementarias de la principal de venta de carburantes, las de oficina, bar, mini-tienda y taller para grúa y reparación de neumáticos, siempre que la superficie construida sea inferior a 250 m<sup>2</sup>. La instalación de túnel de lavado se considera también actividad complementaria no computando su superficie como construida.

2.- Cuando la Estación de Servicio incluya alguna de las siguientes actividades; cafetería, restaurante, hotel, talleres o servicios de urgencia, su autorización deberá someterse al procedimiento establecido para las actividades de interés público.

3.- No podrán autorizarse Estaciones de Servicio que incluyan otras actividades que las indicadas en este artículo.

4.- Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación sectorial, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Superficie máxima de actuación: 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) Superficie máxima construida: 0,30 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela.
- d) Superficie máxima ocupada con edificaciones e instalaciones: 50% de la parcela.
- e) Reserva mínima para aparcamientos: 25% de la parcela.
- f) Reserva mínima para zonas verdes: 20% de la parcela.
- g) Altura máxima de las edificaciones e instalaciones: 7 mts y 2 plantas.
- h) Separación a linderos: 5 mts para cualquier edificación o instalación.
- i) Separación a caminos: El punto más próximo de la marquesina de protección o cualquier instalación sobre rasante o enterrada, deberá

estar situado a más de 10 mts de la arista exterior de la carretera. De esta distancia, los 2 primeros mts serán de arcén, los 5 siguientes serán zona verde y los 3 restantes podrán destinarse a la circulación interior pero no podrán ser ocupados por ninguna instalación en subsuelo o en vuelo.

5.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUP3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

#### **ART. 6.49. CARRETERAS Y CAMINOS.**

**(Nº 54 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- La red de carreteras y caminos públicos municipales está compuesta por la malla jerarquizada, representada en el plano 1.2.

2.- Los Proyectos de Obras de mejora del firme o rectificación del trazado de las carreteras o caminos existentes, sólo precisan para su ejecución la aprobación técnica del proyecto.

3.- Las duplicaciones de calzadas y los proyectos de nuevo trazado, aunque estén previstos en el Plan como pertenecientes a la malla jerarquizada, requerirán para su ejecución el trámite ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y a los Reglamentos para su desarrollo.

4.- La apertura de caminos de nuevo trazado que no estén previstos en el Plan requerirá una autorización administrativa otorgada en base a un Estudio Previo o Anteproyecto del camino, suscrito por técnico competente y con visado colegial, que incluirá lo siguiente:

a) Estudio justificativo de la necesidad de apertura por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada o permitida por el Plan en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate.

b) Datos técnicos relativos a la ejecución del camino.

5.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

#### **ART. 6.50.- CAPTACIONES DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.**

**(Nº 55 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Las captaciones de aguas subterráneas se consideran una actividad y por tanto estarán sometidas a licencia de apertura.

2.- Para que pueda admitirse a trámite una solicitud de captación de aguas subterráneas, es necesario que se aporte la documentación acreditativa de que se dispone de las concesiones, permisos o autorizaciones de los organismos competentes en materia de aguas. Junto con el trámite correspondiente a la licencia de apertura deberá someterse al trámite ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

3.- Las construcciones e instalaciones que podrán autorizarse con esta actividad, serán las que resulten necesarias para la captación y que son exclusivamente, sondeos, equipos de bombeo, centros de transformación, conducciones de impulsión y líneas de electrificación.

4.- La actividad y las construcciones e instalaciones necesarias, indicadas en el punto anterior son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable excepto cuando afectan a espacios de interés cultural.

5.- Cuando existan otras construcciones o instalaciones complementarias diferentes de las indicadas en el apartado 3 de este Artículo, deberán cumplirse las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan entre la categoría de suelo de que se trate y cada una de las construcciones o instalaciones complementarias que se hayan previsto.

6.- La parcela donde se ejerza esta actividad deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en el presente Plan y sus dimensiones permitirán realizar todas las operaciones necesarias para la explotación y entretenimiento en su interior.

Las construcciones e instalaciones necesarias o complementarias cumplirán las condiciones particulares, previstas en el presente Plan.

**ART. 6.51.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA ABASTECIMIENTO DE POBLACIONES. COLECTORES Y EMISARIOS DE AGUAS RESIDUALES.**

**(Nº 56 y 57 en el cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Se consideran construcciones e instalaciones para el abastecimiento de poblaciones los depósitos, potabilizadoras, estaciones elevadoras y conducciones generales. Se regulan también en este artículo los colectores y emisarios de aguas residuales.

2.- Las conducciones generales deberán discurrir por espacios de dominio y uso público o con servidumbres, enterradas y protegidas a profundidad tal que no les afecten las cargas que transmita el tráfico.

3.- Estas instalaciones son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable excepto cuando afecten a yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural (según su grado de protección) o espacios o paisajes protegidos.

4.- Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación sectorial las siguientes:

a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en el presente Plan y sus dimensiones permitirán realizar todas las operaciones necesarias para la explotación y entretenimiento en su interior.

b) La separación a linderos será igual a la altura de la construcción o instalación y como mínimo 3 mts. La separación a caminos será la establecida para cada categoría de camino, como construcción permanente.

- c) Todos los depósitos e instalaciones susceptibles de derrames accidentales, deberán incluir una canalización de recogida de éstos hasta un cauce público.

5.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

#### **ART. 6.52. LÍNEAS DE TELEFONÍA.**

**(Nº 58 en el cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Se regulan en este artículo las Líneas de Telefonía entre núcleos de población o de rango superior. No se autorizarán tendidos aéreos de líneas de telefonía de estas características.

2.- Los tendidos subterráneos de líneas de telefonía y los elementos funcionales de éstos, que utilicen el dominio público de caminos o carreteras, no podrán situarse bajo la parte de dominio público destinada al tráfico rodado.

3.- Estas instalaciones son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable excepto cuando afecten a yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural (según su grado de protección) o espacios o paisajes protegidos.

4.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

#### **ART. 6.53. LÍNEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

**(Nº 59 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Su autorización estará condicionada al cumplimiento de la normativa sectorial y al trámite ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental.

2.- Las Líneas de Transporte de Energía Eléctrica son incompatibles en el suelo no urbanizable protegido por su interés ambiental (SNUP1 y SNUP2) salvo estudio específico de adaptación a las condiciones naturales de esta categoría de suelo.

#### **ART. 6.54. SUBESTACIONES DE TRANSFORMACIÓN.**

**(Nº 60 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Son Subestaciones de Transformación las instalaciones que transforman la tensión de las líneas eléctricas de transporte, en media tensión (25 ó 30 Kw) para su distribución en una zona.

2.- Estas instalaciones son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

**NUP1** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.61

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.62

**NUVV** – Valle de Vúcar.

Se regula en el artículo 6. 65

3.- Las condiciones que deberán cumplir las construcciones e instalaciones necesarias para esta actividad serán además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación específica, las siguientes:

- a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en este Plan.
- b) La separación a linderos de cualquier construcción o instalación será mayor de 7 mts y la separación a caminos de las construcciones, será la establecida en este Plan para cada categoría de camino.

4.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUPI** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**NUPI2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

**NUPI3** – Reservas para evitar la conurbación.

**NUVV** – Valle de Vúcar.

#### **ART. 6.55. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES.**

**(Nº 61 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Se consideran instalaciones de telecomunicaciones las antenas, de cualquier clase y las construcciones necesarias para albergar todos los elementos necesarios para el normal funcionamiento de éstas.

2.- Las Líneas de Transporte de Energía Eléctrica son incompatibles en el suelo no urbanizable protegido por su interés ambiental (SNUP1 y SNUP2) salvo estudio específico de adaptación a las condiciones naturales de esta categoría de suelo.

3.- Las condiciones que deben cumplir estas instalaciones serán las de carácter general para este suelo, las de su reglamentación sectorial específica y las siguientes:

- a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en este Plan.
- b) La separación de las construcciones e instalaciones respecto de la línea de vallado será mayor de 5 mts.
- c) Altura máxima de las edificaciones: 4 mts y 1 planta.
- d) Condiciones de las antenas:
  - Altura máxima: 25 mts desde el terreno natural.
  - Estructura tubular pintada en colores claros y uniformes que mimeticen su presencia en el entorno en que se sitúen.
  - Deberán quedar separadas de carreteras y caminos municipales una distancia de la arista exterior igual o mayor a vez y media su altura, salvo que las normas de protección establecidas por el organismo titular de la carretera establezca distancias mayores.

4.- Se considera incompatible esta actividad con las categorías de suelo:

**NUPI** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

**ART. 6.56. PARQUES EÓLICOS.**

**(Nº 62 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Se consideran Parques Eólicos la instalación de dos a más aerogeneradores para la transformación de la energía eólica en energía eléctrica u otro tipo de energía transportable.

2.- Este tipo de instalaciones está sujeta a las medidas de prevención ambiental contenidas en la Ley 7/1.994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y a los Reglamentos para su desarrollo y ejecución.

3.- No se podrán autorizar Parques Eólicos a distancias inferiores a 1.500 mts de cualquier núcleo de población ni a menos de 500 mts de cualquier vivienda ó centro de trabajo diferente de los de producción agraria. Igualmente queda prohibida la implantación de Parques Eólicos cuya presencia sea visible desde cualquier punto de la línea de costa.

4.- Los Parques Eólicos se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

**NUPI** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.61

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.62

**NUVV** – Valle de Vúcar.

Se regula en el artículo 6.65

**ART. 6.57. FILTRACIÓN DE PLUVIALES.**

**(Nº 63 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- La filtración de pluviales en el acuífero se considera una actividad cuando ésta se produce mediante obras o actuaciones que potencian el paso del agua de escorrentía natural al acuífero.

2.- Esta actividad se autoriza en todo el territorio municipal.

**ART. 6.58. ACOPIOS TEMPORALES DE TIERRAS Y ARENAS.**

**(Nº 64 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Se regulan en este apartado las condiciones en que podrá autorizarse el almacenamiento temporal de tierras y arenas para su posterior empleo en la agricultura, construcción y otros usos.

2.- No se autorizan acopios a menos de 1.000 mts del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable sectorizado ni a menos de 500 mts de viviendas, centros de trabajo o dotacionales, y se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

**NUPI** – Formaciones arboladas de interés de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.61

**NUP2** – Formación de matorral de Sierra de Gádor.

Se regula en el artículo 6.62

3.- No se autorizarán acopios a menos de 100 mts de cultivos agrícolas.

**ART. 6.59. VERTIDOS DE RESIDUOS.**  
**Nº 63 a 69 en el Cuadro de Compatibilidad de Usos)**

1.- Los vertidos a efectos de su regulación se clasifican en:

- a) Tierras y escombros; son los procedentes de las actividades de la construcción tales como derribos, excavaciones y otros, pudiendo contener restos de materiales de construcción y tierras.
- b) Residuos sólidos urbanos; son los procedentes de la actividad doméstica.
- c) Residuos agrícolas.
- d) Residuos especiales o peligrosos; se incluyen en este apartado todos los residuos no incluidos en las categorías anteriores que deberán ser depositados en vertederos especiales o recintos especiales dentro de un vertedero de otra categoría, tales como los residuos industriales, hospitalarios, radioactivos, mineros, fangos procedentes de fosas sépticas o depuradoras, etc.

2.- Los lugares de vertido y las plantas de transferencia a otros vertederos, serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las categorías de suelo indicadas en el cuadro de usos, con excepción de aquellas instalaciones expresamente autorizadas en el POT.

3.- La compatibilidad de cada una de estas actividades con cada categoría de suelo se define en el cuadro de compatibilidad de usos.

Sección 3ª. REGULACIÓN DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

**ART. 6.60.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**

Se incluyen en estas categorías de suelo los terrenos grafiados en los planos 1.1 y 1.2 que corresponden al sistema viario, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos y cauces.

Además de lo establecido en este capítulo y en la Legislación específica que les afecta este Plan establece determinaciones para su protección en los siguientes puntos de este documento:

Sistema viario: Capítulo 10.

Vías pecuarias: Capítulo 11, artículo 11.7

Yacimientos arqueológicos: Capítulo 9

Cauces: Capítulo 11, artículo 11.1

En estas categorías de suelo se distinguen dos zonas con una problemática claramente diferenciada:

a). **Zona de dominio público y yacimientos arqueológicos.**

Los terrenos de dominio público de las carreteras, vías pecuarias y cauces públicos solo podrán dedicarse al uso público correspondiente.

En los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos no podrá autorizarse ningún uso incompatible con su conservación.

**b). Zonas de servidumbre, afección y entorno de los yacimientos arqueológicos.**

Las zonas de servidumbre y afección de las carreteras y cauces públicos y el entorno de los yacimientos arqueológicos están sometidos a las restricciones de uso y construcción establecidas en la legislación específica correspondiente y en este Plan. Además de las restricciones específicas para cada una de estas categorías, estos suelos estarán también sometidos a las incompatibilidades de uso y construcción que corresponda a la categoría de suelo no urbanizable (rural o protegido por el planeamiento) colindante.

**ART. 6.61.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LAS FORMACIONES ARBOLADAS DE INTERÉS DE LA SIERRA DE GÁDOR. (NUP1)**

*1. Son objetivos específicos en la ordenación de las formaciones arboladas de interés de la Sierra de Gádor los siguientes:*

- a) Preservar zonas de elevada fragilidad.
- b) Conservar los aprovechamientos tradicionales.

*2. Regulación de usos:*

Los usos en este espacio se regulan en el cuadro de compatibilidad de usos con las siguientes precisiones:

*Son usos característicos en estos espacios:*

- a) Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- b) Los usos naturalísticos y recreativos extensivos que no requieran instalaciones fijas.

*Son usos prohibidos en estos espacios:*

- a) Los usos edificatorios.
  - b) Las actividades extractivas.
  - c) Las obras de infraestructuras lineales, excepto las de telecomunicaciones, transporte de energía y localización de aerogeneradores.
  - d) Los usos y/o actividades que impliquen una transformación o eliminación de la cubierta vegetal excepto los asociados a las infraestructuras autorizadas en el epígrafe anterior.
  - e) Los invernaderos.
- 3. Regulación de las construcciones e instalaciones que guardan relación con la explotación agrícola de las fincas.*

Solo se admitirá la reparación de las edificaciones e instalaciones existentes y la construcción de torres de vigía, observatorios e instalaciones destinadas al mantenimiento e investigación del espacio protegido.

4. *Regulación de los usos vinculados a las obras públicas.*

Se limitarán las obras de infraestructuras que se deberán localizar en estos espacios a las estrictamente necesarias, las cuales se justificarán en cualquier caso mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

5. *Regulación de las instalaciones de interés social o utilidad pública.*

Solo se admitirán instalaciones de interés científico o militar, cuando se trate de actuaciones promovidas por la administración y se justifique, con carácter excepcional, la necesidad de ubicarlas en este espacio.

6. *Regulación de edificaciones destinadas a viviendas.*

Solo se admitirá la reforma de viviendas existentes.

**ART. 6.62.- DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LAS FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GÁDOR. (NUP2)**

En este espacio quedan comprendidas todas las áreas situadas sobre la cota 300 m.s.n.m. que contienen hábitats incluidos en el R.D. 1997/1995 en el que se establecen medidas que contribuyen a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Existen aquí especies protegidas, como el águila perdicera.

1. *Son objetivos específicos en la ordenación de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor los siguientes:*

- a) Preservar el paisaje singular que constituye la Sierra de Gádor, que actúa como fondo visual de la llanura transformada.
- b) Preservar el área de los impactos derivados de las actividades agrarias intensivas.
- c) Incrementar la regeneración de la masa forestal hacia etapas más desarrolladas mediante tratamientos silvícolas adecuados a la zona y fomentando las repoblaciones forestales con especies autóctonas.

2. *Regulación de usos.*

Los usos de este espacio se regulan en el cuadro de compatibilidad de usos con las siguientes apreciaciones:

*Son usos característicos en estos espacios:*

- a) Los aprovechamientos agrícolas existentes.
- b) Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc.) o bien de restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.
- c) La actividades naturalísticas y de investigación.
- d) La actividades recreativas en instalaciones específicas.
- e) Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.

f) La caza en sus distintas modalidades legales.

*Son usos prohibidos en estos espacios.*

- a) La edificación residencial aislada de nueva planta.
- b) Las nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas que, con carácter excepcional, deban realizarse en este espacio, las cuales se justificarán en cualquier caso, mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.
- c) Los invernaderos.
- e) Las transformaciones y movimientos de tierra en los terrenos de uso forestal.

### *3. Regulación de las construcciones e instalaciones que guardan relación con la explotación agrícola de las fincas*

Se admitirán obras de reparación, reconstrucción o mejora de las edificaciones existentes destinadas a uso agrícola o ganadero.

### *4. Regulación de los usos vinculados a las obras públicas.*

Se limitarán las obras de infraestructuras en estos espacios a las estrictamente necesarias, las cuales se justificarán en cualquier caso mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

### *5. Regulación de las instalaciones de interés social o utilidad pública.*

En ningún caso se admitirá la construcción por este artículo de instalaciones industriales o comerciales. Se consideran usos autorizables los siguientes:

### *6. Regulación de los edificios destinados a vivienda.*

Sólo se admitirá la reforma o reconstrucción de viviendas preexistentes, debidamente justificada.

## **ART. 6.63.- RESERVAS PARA EVITAR LA CONURBACIÓN. (NUP3)**

1. El objetivo de la protección de estas zonas, definidas en el Plan de Ordenación del Territorio y recogidas en el Plano 1.1. es evitar la conurbación de zonas con grave riesgo, evitando que se produzca la unión física de los núcleos de Cortijos de Marín y La Mojonera por un lado y Nuevo Vúcar y El Cosario por otro.
2. En estas zonas solo se autorizarán construcciones relacionadas con el uso agrícola actual de las fincas.

## **ART. 6.64. SUELO NO URBANIZABLE RURAL AGRICULTURA INTENSIVA (NUAI)**

1. Declaración de principios. Objetivos.

La agricultura intensiva caracteriza la estructura territorial, la economía y la forma de vida de la Comarca del Poniente y por tanto el municipio de

Vúcar. La regulación de los usos relacionados con esta actividad requiere una atención detallada.

#### Características del sistema de agricultura intensivo.

El aprovechamiento agrícola en el término municipal de Vúcar es el uso predominante dentro del suelo no urbanizable, muy por delante de otros como los usos ganaderos o forestales. Este aprovechamiento se caracteriza desde hace unas décadas por el desarrollo de una agricultura altamente intensiva que se beneficia de la bondad climática de la comarca en cuanto a insolación y temperaturas, y cuyas principales magnitudes (población ocupada, superficie, contribución a la renta final agraria, etc.), son el exponente de la alta adecuación de ésta a los mecanismos de mercado. El éxito alcanzado por esta actividad productiva, ha propiciado la consolidación de un sistema territorial en el que lo sustancial es el protagonismo de la agricultura intensiva comandando los procesos de evolución demográfica, dinámica económica, ocupación del espacio, utilización de recursos y generación de externalidades ambientales. Los principales rasgos de este sistema territorial pueden resumirse en los siguientes:

- Es un sistema territorial cuyos límites superan la escala municipal, extendiéndose de forma continua por el resto de municipios del poniente almerces y de forma discontinua por otros del ámbito provincial.
- Goza de un gran dinamismo que se manifiesta tanto en la rapidez del proceso de ocupación del suelo como en la continua modernización de su estructura. Este dinamismo es vigente en la actualidad y asegura la continuidad del sistema.
- Es altamente competitivo como resultado de una continua adecuación a los mecanismos de mercado en los que encuentra la

razón de su éxito. La vigencia de la actividad agrícola y su importancia como elemento de arrastre para otros sectores económicos, hace que esta no deba ser prescindible.

- Además de los posibles avatares del mercado, la actividad agrícola encuentra sus principales limitaciones en la escasez de recursos, muy significadamente en el agua.
- Genera déficits en calidad ambiental que repercuten no solo en el desequilibrio de procesos naturales, sino también en una pérdida de calidad de vida para los habitantes de este espacio.

A escala municipal, el predominio de la actividad agrícola en Vúcar, y por tanto, su inclusión dentro del espacio dominado por el sistema territorial de la agricultura intensiva, hace que el suelo no urbanizable de este municipio quede muy lejos de constituir el sobrante de lo urbano o el terreno infravalorado y pasivo. Es, por contra, un espacio dinámico, sobre el que se dan actividades productivas básicas cuya existencia aparece disociada de lo urbano, manifestando una total autonomía como aprovechamiento y demandando unas infraestructuras y servicios cada vez más complejos.

#### Limitaciones de la normativa urbanística.

Las características descritas de la actividad agrícola, su complejidad y requerimientos de infraestructuras e instalaciones hacen que este espacio precise una auténtica ordenación y planificación activa y no solo una normativa urbanística para suelo no urbanizable. Por tanto, la normativa correspondiente a este suelo se elabora desde el reconocimiento de su limitada eficacia y deberá ser revisada o corregida cuando se disponga de instrumentos de ordenación mas adecuados y eficaces, preferiblemente de ámbito comarcal. Los objetivos que a continuación se enuncian deben

inspirar la interpretación de esta normativa, así como la elaboración de otros instrumentos de ordenación.

### Objetivos.

La política urbanística debe contemplar la pujanza del suelo agrícola y contribuir a potenciarla racionalizando la instalación de los elementos agrícolas característicos (invernadero, instalaciones auxiliares, hábitat, infraestructuras viarias, hidráulicas, centros de manipulación y comercialización, etc.), para lo cual es necesario el establecimiento de un modelo hacia el que tender en las nuevas incorporaciones al tejido agrícola y en la progresiva sustitución o modernización de los elementos obsoletos dentro del ya existente.

Este objetivo general puede detallarse en los siguientes objetivos parciales:

- Favorecer la implantación y el desarrollo de las diversas actividades relacionadas con el sistema agrícola.
- Resolver los conflictos internos del sistema agrícola que pueden condicionar su futuro:
  - Racionalización de las instalaciones de invernaderos para mejor aprovechamiento de los recursos.
  - Protección y regulación de cauces y caminos. Necesidades de espacio para servicios colectivos.
  - Control de la densidad de invernaderos.

- Resolver conflictos ambientales.
- Mejorar la funcionalidad de la unidad productiva “invernadero” regulando la organización del espacio y potenciando el mejor aprovechamiento de los recursos.
- Mejorar la funcionalidad general de las áreas productivas regulando la reserva de espacios de uso común y la dotación de infraestructuras.
- Posibilitar la disposición racional de las instalaciones destinadas a la manipulación y comercialización de los productos agrícolas.
- Mejorar la calidad ambiental tanto desde el punto de vista cultural (conflictos con el paisaje, hábitat, actividades productivas, infraestructuras) como natural (ocupación de cauces, contaminación de acuíferos, vegetación y fauna).

## 2. Regulación de actividades y compatibilidad de usos.

En la Sección Segunda de este capítulo se regulan detalladamente cada una de las actividades que pueden desarrollarse en el suelo no urbanizable. En el cuadro de compatibilidades se detalla la compatibilidad de cada uso y actividad en esta categoría de suelo.

## 3. Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la

ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

#### 4. Adecuación del entorno.

- Todos los Planes Especiales y Proyectos de Actuación incluirán un estudio en el que se estimen las previsiones de tráfico y necesidades de aparcamiento.
- Se evitará la localización de actividades que generen flujos importantes de tráfico (como los Centros de Manipulación) en el viario rural de segundo y tercer nivel.
- Se resolverán los accesos al sistema viario de forma proporcionada a las características previsibles del tráfico. Se prestará especial atención a los vehículos lentos. En todos los casos será necesario informe favorable de la administración de la que dependa la carretera.
- Las necesidades de aparcamiento se resolverán íntegramente en el interior de la parcela.

Para determinar la adecuación del lugar de implantación el Ayuntamiento tendrá en cuenta los criterios establecidos en esta normativa y en los Planos de la Ordenación.

- Todos los proyectos incluirán un estudio en el que se justifiquen las medidas para cualificar ambiental y paisajísticamente el entorno..

- La plantación de arbolado se considera esencial en estas instalaciones desde una doble perspectiva:

- Cualificación del paisaje, deficitario en arbolado.
- Impostaje.

Se crearán "barreras verdes" que se perciban desde los caminos y principales rutas de consumo visual.

#### **ART. 6.65.- VALLE DE VÍCAR. (NUVV)**

##### *1. Objetivos de la ordenación. Ámbitos de aplicación.*

El objetivo de la ordenación en la zona delimitada en el Valle de Vúcar es la conservación y potenciación del fondo verde del valle, cuyo uso público se pretende potenciar en áreas localizadas.

En este valle se encuentra el núcleo originario del municipio y se conservan aún algunas explotaciones de agricultura tradicional, con frecuencia descuidadas.

Por consideraciones paisajísticas, y como estrategia territorial y de diversificación de la economía municipal, el Ayuntamiento de Vúcar quiere preservar este valle de la agricultura intensiva y potenciar algunos usos relacionados con el ocio y el turismo rural.

## 2. *Análisis del impacto paisajístico.*

Para evaluar las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en estos ámbitos se analizará el impacto paisajístico partiendo de la identificación de los principales miradores y rutas de consumo visual del valle. Se analizarán los puntos críticos y desde ellos se realizarán fotografías sobre las que se superpondrán las actuaciones que se pretenda llevar a cabo.

## 3. *Regulación de usos y actividades.*

En la sección 2ª de este capítulo se regulan las condiciones de uso y construcción correspondientes a cada actividad en suelo no urbanizable. En el cuadro resumen se señala el grado de compatibilidad de cada actividad en cada categoría de suelo. Se precisan y se justifican en este artículo estas condiciones para algunos usos.

- *Son usos característicos en el fondo de valle:*

- a) Los aprovechamientos de agricultura tradicional existentes.
- b) Las actividades recreativas.
- c) Usos y actividades de turismo rural.

- *Son usos prohibidos en estos espacios los invernaderos y las instalaciones comerciales o de almacenaje relacionadas con la agricultura intensiva.:*

- Viviendas unifamiliares aisladas.

Se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas relacionadas con el uso agrícola de la finca.

En este espacio se interpretará que la vivienda unifamiliar está relacionada con la explotación agrícola cuando la finca se destine a la actividad agrícola tradicional y se asegure y potencie el mantenimiento del fondo verde del valle. La aplicación de este criterio no puede justificar actuaciones sistemáticas de alteración de la parcelación y usos del suelo. En consecuencia se establecen las siguientes condiciones para su aplicación:

- La aplicación de este criterio se realizará a un máximo de tres viviendas unifamiliares al año. Si la demanda de este uso resultase superior se modificará el planeamiento para regular las actuaciones como suelo urbanizable rural.
- Las plantaciones de huerto y arbolado ocuparán al menos el 90% de la superficie de la finca.
- Se establecen excepcionalmente para estas viviendas las siguientes condiciones:

Solo se podrán autorizar cuando se justifique la vinculación al uso agrícola de la finca. En ningún caso se autorizarán viviendas en parcelas de tamaño inferior a 5.000 m<sup>2</sup>. La superficie edificada en la parcela, incluidos todos los usos, no podrá exceder de 300 m<sup>2</sup>/Ha ni de 300 m<sup>2</sup> de superficie total.

4. *Adecuación al entorno.*

- Todos los Proyectos de Actuación incluirán un estudio en el que se estimen las previsiones de tráfico y necesidades de aparcamiento.
- Se resolverán los accesos al sistema viario de forma proporcionada a las características previsibles del tráfico. En todos los casos será necesario informe favorable de la administración de la que dependa la carretera.
- Las necesidades de aparcamiento se resolverán íntegramente en el interior de la parcela.
- Todos los Proyectos de Actuación incluirán un estudio en el que se justifiquen las medidas para cualificar ambiental y paisajísticamente el entorno.

**ART. 6.66.- CUADRO DE COMPATIBILIDADES ENTRE USOS Y CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En el cuadro adjunto se señala la compatibilidad entre los usos y las categorías de suelo no urbanizable. El cuadro resume y complementa la normativa desarrollada en este capítulo.



## **CAP. 7.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

### Sección 1ª. CONDICIONES DE VOLUMEN.

#### **ART. 7.1.- PARCELACION.**

Las parcelaciones urbanísticas cumplirán lo dispuesto en el Art. 257 y concordantes LS.

1. Las NNSS definen unas condiciones mínimas con carácter general y zonal, que podrán modificarse mediante el planeamiento parcial o especial.
2. En suelo urbano, las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a la aprobación inicial de las NNSS, serán edificables.

#### **ART. 7.2.- ALINEACIONES Y RASANTES.**

Se contienen en el plano correspondiente de ordenación, pudiendo modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.

1. Independientemente de lo anterior, en todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos menores de 5 m, el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tráfico, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) en solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.

b) en solares en esquina, prolongando las alineaciones de los edificios colindantes y/o, señalando chaflanes que arranquen a 2 m. como mínimo de la esquina real o posible.

2. En situaciones de especial complejidad, el Ayuntamiento establecerá una alineación que podrá modificar la establecida en las NNSS, siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará E.D.
3. Cuando pudieran existir desfases de alineaciones entre colindantes, se aplicará el art. 7.14.

#### **ART. 7.3.- SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en estas NNSS, no se computarán las plantas de sótano, ni entreplantas.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
3. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%
4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc... o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
4. Las superficie interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie. Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m.

#### **ART. 7.4.- SUPERFICIE UTIL.**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 cms, en concepto de guarnecido y remates.

#### **ART. 7.5.- ALTURA LIBRE INTERIOR.**

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado, de la misma planta.

**ART. 7.6.- DEFINICION DE PLANTA BAJA.**

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,00 m. por debajo y 1,70 m. por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.
2. En los casos de parcelas que den a fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación vial, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

**ART. 7.7.- MEDICION DE ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.**

1. Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:
  - a). La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano superior del forjado de la última planta.
  - b). En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las

condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente excepcional superior al 14% un ancho de módulo de 6 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.
3. En los casos de edificación aislada o retranqueada respecto a la alineación de calle, la altura máxima y el número máximo de plantas se determinarán tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, se refiere a la cota natural del terreno, en cuanto a su cota de pavimento, y a la cota del terreno definitivo, para su altura. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.
4. En el caso de edificaciones en solares que formen esquina a calles con distintas alturas de edificación, según plano de ordenación, la altura correspondiente a la calle de ancho mayor podrá mantenerse en la calle de ancho menor de acuerdo con las siguientes condiciones:
  - a). La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al doble del ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el máximo de fondo edificable, nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10%.

b). La longitud mínima en que se mantendrá esta altura será de 5 m, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

c). Con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de la aplicación de estos criterios, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante, deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m. de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.

#### **ART. 7.8.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.**

Salvo que el planeamiento de desarrollo lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a). La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 30 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b). Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c). Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U. y en su defecto el buen hacer constructivo.

d). Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e). Los remates de patios, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 m. de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y como elemento de diseño que armonicen con el edificio. Ocuparán como máximo la superficie estricta del patio.

f). Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera.

Estos cuerpos podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45° del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 4,00 metros sobre el nivel del forjado de la última planta

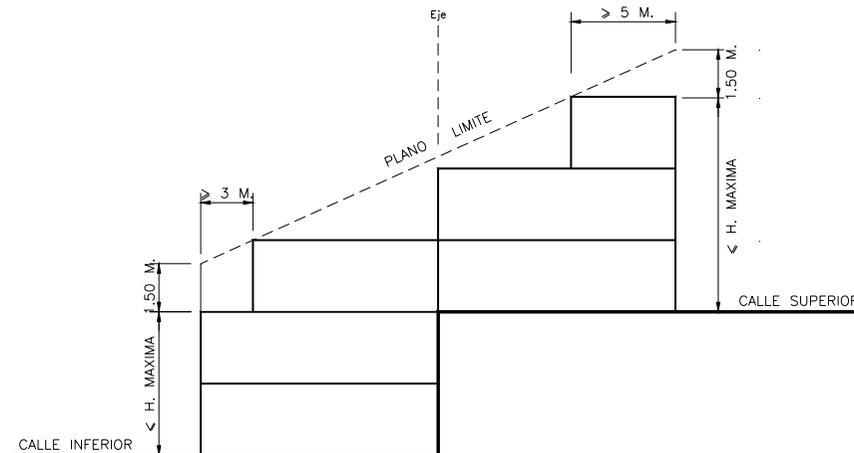
#### **ART. 7.9.- PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MAXIMA Y DEL NUMERO MAXIMO DE PLANTAS.**

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas

correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.

3. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo 3 m., que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m.



4. Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de 2 plantas ó 7 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

5. Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos de las NNSS en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle con planos a escala mínima 1:100 de las fincas afectadas y colindantes.

## Sección 2ª. CONDICIONES FORMALES Y ESTETICAS.

### **ART. 7.10.- CONSIDERACION DEL ENTORNO.**

Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.

A tal fin, en la documentación gráfica y escrita de todo proyecto figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc... de manera que toda obra nueva tienda a mejorar la calidad ambiental. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

**ART. 7.11.- FACHADAS.**

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.
2. Cuando la edificación se encuentra próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.
3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc... en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.
4. Los huecos de Planta Baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos, que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio (revestidos específicos para un local, etc).
5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.

6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

**ART. 7.12.- MATERIALES.**

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero debido a la ausencia ya expuesta de referentes culturales, y con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales (dada la enorme variedad hoy existente) se establece la siguiente regulación:

1. La obra vista ha sido utilizada históricamente en la provincia como símbolo de singularidad de la edificación, por lo que su uso en el resto de edificios debe ser por principio, restrictivo, debiendo justificarse únicamente por razones de integración en el entorno inmediato (predominio en la manzana, en la calle, o por razones de integración en el paisaje rural).

No se podrá usar la obra vista como simple revestimiento de toda la fachada o de alguna de sus plantas, utilizándola indiscriminadamente, únicamente por constituir material duradero.

Cuando el tono de la fábrica se blanco o muy claro, los morteros serán obligatoriamente del mismo color.

**ART. 7.13.- VUELOS Y SALIENTES.**

Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituyen un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser

rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

1. Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas. Los aleros de cubiertas inclinadas se equiparan a los vuelos abiertos.
2. Se permiten vuelos cerrados, balcones y miradores con las siguientes limitaciones.

- Vuelo máximo:

Calles de ancho menor de 6 m.: No se permiten vuelos cerrados.

En balcones y miradores 0,30 m.

Calles de ancho menor de 8 m.: 0,50 m.

Calles de ancho menor de 12 m.: 0,75 m.

Calles de ancho igual o mayor de 12 m.: 1,00 m.

- Longitud máxima: 50% del ancho del tramo de fachada, en cada planta.

3. Los salientes máximos y cornisas no superarán 40 cm. y los aleros se asimilan al vuelo máximo anterior.
4. La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública, será de 3 metros.
5. En edificación abierta o aislada, siempre que su proyección recaiga dentro de la parcela, los vuelos y salientes son libres, subordinados a las demás condiciones estéticas.

6. En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3,50 m. de altura, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación) que tengan más de 5 cms. (zócalos, remates...).
7. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia equivalente a la del vuelo, con un mínimo de 1,00 m. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 m. de altura estará a menos de 20 cms. de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.
8. En edificaciones abiertas y retranqueadas, el vuelo será libre, con un máximo de 1,20 m.

#### **ART. 7.14.- MEDIANERIAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.**

1. Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspectos y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.
2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc, dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

3. Se adopta como criterio compositivo de estas Normas el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Asimismo toda obra nueva, tenderá a tapar las medianerías colindantes, permitiéndose para ello una planta por encima de la altura máxima, en las condiciones del art. 7.7. ap. 4c.

En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.

4. En parcelas colindantes con diferente altura máxima permitida, que pudieran originar medianerías vistas, se estará a lo establecido en los artículos 7.7 y 7.17.
5. En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.

#### **ART. 7.15.- CERRAMIENTOS.**

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 m. de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Este tratamiento será obligatorio en las zonas ST e I. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de

altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:
  - a). Hasta 3 m. de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
  - b). A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.
4. Para vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,50 m. y como mínimo, enfoscado y pintado. El perímetro de la valla deberá adecuarse a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.
5. Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos etc.) deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación, y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos.

#### **ART. 7.16.- INSTALACIONES VISTAS.**

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc... deberán incluirse en los planos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones...) convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada (terrazas...). De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 mts de altura que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas...).

Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc...) aparecerán en los planos del proyecto.

#### **ART. 7.17.- ELEMENTOS VISIBLES.**

1. Solares sin vallar o vallados, debiendo el propietario mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan inedificados, deberán cerrarlos mediante la

construcción de un muro de obra de fábrica definido en el Art. 7.15. El muro deberá construirse obligatoriamente coincidiendo con las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

#### **ART. 7.18.- DECORO DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.**

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el Término Municipal, deberá mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público (art. 21 LS.)

A los fines meramente enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

- a). Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b). Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado, en los paramentos de fachada.
- c). Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos, carteles, marquesinas, antenas, etc.

### **ART. 7.19.- PUBLICIDAD EXTERIOR.**

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.

Los anuncios de comercios u oficinas, se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines, con las siguientes condiciones:

a.- Marquesinas: La altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,50 m. Se fija para estas un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.

b.- Toldos: Se establecen las condiciones anteriores también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

c.- Banderines: La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3 m. Con saliente máximo igual al fijado por los balcones.

### **ART. 7.20.- CONDICIONES GENERALES Y ESTETICAS.**

El fomento y defensa de la imagen urbana de Vúcar corresponde en primer lugar al Ayuntamiento. De acuerdo con los arts. 138 y 246 LS, y con independencia de la Legislación sobre Patrimonio Histórico, el Ayuntamiento podrá ordenar o condicionar por motivos estéticos cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen urbana o rural tradicionales o típicas de Vúcar. Las condiciones podrán referirse a parámetros tales como alturas o fondos máximos, a la disposición de fachadas, huecos, cubiertas, a la elección de materiales y texturas, vegetales y en general, a cualquier elemento visible desde vía pública.

### **Sección 3ª. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD.**

#### **ART. 7.21.- DEFINICION.**

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integren una construcción, sus necesidades de iluminación soleamiento y ventilación, los servicios que requieran para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

#### **ART. 7.22. ILUMINACION, VENTILACION Y SOLEAMIENTO.**

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cms. del suelo. Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

#### **ART. 7.23.- PATIOS DE LUCES.**

Únicamente se permiten patios cerrados. Cuando la volumetría adopte retranqueos parciales de fachadas, se tramitará el correspondiente E.D. que establecerá alineaciones para cada una de las plantas afectadas y tratamiento de los espacios no edificadas, de forma que se aseguren las condiciones de calidad de las viviendas y/o locales.

#### **ART. 7.24.- DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.**

1. Serán las vigentes para V.P.O., modificándose automáticamente en caso de variar aquellas. Como información se transcriben a continuación:

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones a las que iluminan los huecos, de forma que:

a). En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m. y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, en que los mínimos se reducen a 2 m. para las luces rectas y diámetro y 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

b). En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros, y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

c). En patios interiores a los que no obran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro, y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.

2. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la última planta de viviendas, oficinas o locales.
3. La altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso a las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación maciza más alta de las que limitan el patio.

4. En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.
5. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso, se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.
6. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.
7. Los patios de luces podrán cubrirse, siempre que la superficie de ventilación mínima permanente no sea inferior a la del patio, y la de iluminación no sea inferior a vez y media la del patio.

#### **ART.7.25.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.**

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.

En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan

directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano destinado a recoger dichas aguas pluviales allí donde existe este servicio. En los restantes casos, deberán canalizarse por debajo de la acera la cuneta de la calzada, frente al inmueble de que se trate.

#### **ART. 7.26.- EVACUACION DE HUMOS.**

Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo humo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

### **ART. 7.27.- EVACUACION DE BASURAS.**

Todos los edificios cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural, contarán con un local para los cubos de basura.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño, disponiendo en todo caso, de sistema de lavado y evacuación de aguas, conectado a la red.

### **ART. 7.28.- APARCAMIENTO OBLIGATORIO.**

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican a continuación.

#### Uso Residencial.

- Unifamiliar:

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Plurifamiliar:

En actuaciones de 10 o menos viviendas: 1 plaza por cada 2 viv.

En actuaciones de más de 10 viviendas: 1 plaza por vivienda.

Quedan excluidas las actuaciones en parcelas de suelo urbano menores de 300 m<sup>2</sup>, así como, aquellas parcelas con frente a calles de ancho menor de 6 m., o peatonales.

En las promociones de iniciativa pública la dotación de aparcamientos la definirá justificadamente el Ayuntamiento en cada caso atendiendo a las características de las intervención.

#### Uso comercial y oficinas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 300 m<sup>2</sup> construidos.

Quedan excluidas las actuaciones en parcelas menores de 150 m<sup>2</sup>, así como, aquellas parcelas con frente a calles de ancho menor de 6 m., o peatonales.

#### Uso Industrial.

Una plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup>c. o en fracción de 200 m<sup>2</sup> construidos.

2.- Condiciones generales de los aparcamientos.

a.- El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle, tendrá una anchura mínima de 3 m.

b.- Los garajes-estacionamientos hasta 1000 m<sup>2</sup> (50 plazas) inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivo para

los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

c.- Los garajes-estacionamientos de más de 1000 m<sup>2</sup>, podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas.

El ancho mínimo de este acceso será de 4 m.

d.- Las rampas rectas no sobrepasarán del 16% de pendiente, y las rampas en curva del 12% medidas por la línea media. Así mismo, la meseta de espera tendrá una longitud mínima de 3,5 m y pendiente máxima del 6%.

e.- Con el fin de reducir al mínimo el número de accesos se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios.

f.- Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.

g.- Las vías de distribución interiores deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- Para estacionamientos en línea o en ángulo a 45°: 2,5 m
- Para estacionamientos en batería a 90°: 4,5 m

h.- Se señalará en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los Proyectos que presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

i.- La altura mínima será de 2 m, en cualquier punto.

j.- Las plazas reservadas para minusválidos, tendrán una superficie mínima de 3,30 x 4,50 m.

Se podrán establecer otras dotaciones por motivos de oportunidad o la viabilidad de su ejecución.

#### **ART. 7.29.- ELEMENTOS DE CIRCULACION INTERIOR.**

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores, pasajes comerciales y similares.

En los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas de los mismos abren hacia ellas, el ancho de rellano no será menor a 1,70 metros. En caso contrario ó puertas deslizantes, el ancho mínimo será de 1,25 metros.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20x1,20 m. en el punto de arranque del tiro, y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Los pasajes comerciales, son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales. Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

- 1.- Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
- 2.- Su ancho no será inferior a 5,00 m. Este ancho se podrá reducir a 3 m cuando todos los locales tengan uso exclusivo de oficinas.
- 3.- Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.
- 4.- Para la concesión de licencia a cualquier local comercial, situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

#### **ART. 7.30.- ESCALERAS.**

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros, ni podrá plantear soluciones de escalera que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá un ancho mínimo de 0,60 m. y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de locales sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m. salvo en vivienda unifamiliar.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. El hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficies de iluminación a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cms. y el ancho de huella mayor o igual a 27 cms.

#### **ART. 7.31.- ACCESIBILIDAD.**

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de los minusválidos físicos y sensoriales y los carritos de mano, además de medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.
2. Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, de pendientes y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.
3. Los proyectos y obras de urbanización también están obligados a suprimir en lo posible barreras urbanísticas.
4. Serán de aplicación las disposiciones del Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía, sobre eliminación de barreras, adaptando la accesibilidad exterior a las condiciones de entorno existentes.

#### **Sección 4ª. CONDICIONES DE USO.**

#### **ART. 7.32.- VIVIENDA MINIMA**

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Se admitirá la construcción de *unidades habitacionales* para el alojamiento temporal con las características, servicios y dimensiones que establezca la Consejería de Obras Públicas en cada caso.

#### **ART. 7.33.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS.**

1. En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vivideras cumplirán las condiciones siguientes:
  - a). En edificación alineada a vial, darán a vía pública o espacio libre de uso y dominio público.
  - b). En edificación abierta colectiva será de aplicación lo anterior, o bien podrán abrir huecos sobre espacios libres privados de

dimensiones iguales o mayores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 m.

2. La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,5 m.
3. La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie útil. Las viviendas no vivideras (aseos y baños, despensas y trasteros) pueden prescindir de la iluminación y ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.
4. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE:	E(M2)	E+C+K(m2)
UN DORMITORIO	14	20
DOS DORMITORIOS	16	20
TRES DORMITORIOS	18	24
CUATRO DORMITORIOS	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup>, de cocina y 2 m<sup>2</sup> como lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se forzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m<sup>2</sup>. En toda vivienda existirá un dormitorio doble de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>, o dos dormitorios sencillos adosados.

6. En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: en la estancia será de 3 m. en el comedor será de 2,50 m, en la cocina de 1,60 m, y en los dormitorios individuales de 1,80 m. y de 2,50 m. en el principal.
7. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo de 0,85 m.
8. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 1,10 m.
9. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidet en su caso, en espacio independiente al baño, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de 1,20 m. de longitud y de un lavabo. Si existe un sólo baño, no podrá accederse directamente a él desde las habitaciones vivideras.
10. Toda vivienda tendrá una capacidad de almacenamiento en armarios empotrados del 1% como mínimo de la superficie útil de la vivienda.
11. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 4 ml por persona.
12. Ventilación.
  - a). Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las

anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación estática.

b). Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, directamente al exterior para:

- Combustión de líquidos o gases, incluyendo entrada de aire exterior, si el volumen de la habitación, es inferior a 15 m<sup>3</sup>.

- Humos de cocina.

- Ventilación de gases almacenables, (butano, etc.).

c). Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

#### 13. Condiciones de los servicios.

a). Se considera parte integrante de la vivienda al equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

b). El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/seg por grifo tanto de agua fría como caliente.

c). Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en

ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.

d). Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.

#### 14. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 7.32 se dispone lo siguientes:

a). El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde espacio público exterior.

b). El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 x 2,00 m. y la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de 0,82 m.

c). En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas a paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 1,00 x 0,70 m. y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación, en caso de fuego, de la población a que sirvan. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d). Escaleras. Sin perjuicio de lo especificado en el Art. 6.3.15. las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

Si existe caja de escaleras, el ancho mínimo entre paramentos será de 2,20 m.

15. En los portales se ubicarán locales específicos para la recepción de basuras, debidamente ventilados, con cabida para un cubo por cada cuatro viviendas o 400 m<sup>2</sup> construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.
16. En el caso de que el suelo de los patios y su uso, sea de propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

#### **ART. 7.34.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES.**

1. Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración y transformación de primeras materias, así como almacenaje, transporte y distribución, incluyendo el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

A efectos de la potencia instalada, que se regula para las diferentes categorías, no computará la potencia destinada a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, o iluminación eléctrica.

2. Se consideran las siguientes categorías:

#### **1ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.**

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup>. de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, talleres de lavado y engrase de vehículos, garajes y almacenes con las siguientes condiciones: quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias tóxicas combustibles, inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas.

- Nivel de ruidos: el nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 55 dBA.

- Situación: en suelo urbano, entre medianerías y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.

## **2ª Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.**

Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la categoría 1ª, serán las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de carpintería, de chapa y pintura, reparación de vehículos de turismo, marmolistas, hilaturas, fábricas de bebidas carbónicas, conservas, productos farmacéuticos, chacinería y panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse, además de lo estipulado en la categoría 1ª, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Tm. para las sólidas y 10 m3. para las líquidas.

- Nivel de ruidos: el nivel máximo de ruidos no puede superar los 70 dBA en la fuente.
- Situación: en áreas urbanas con dominio residencial, en edificios exclusivos.

## **3ª Categoría: Industrias que requieran zonificación industrial.**

Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda.

En esta categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

- Situación: en zonas calificadas para uso industrial dominante.
- Nivel de ruidos: no se puede superar los 100 dBA en la fuente.

## **4ª Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.**

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

3. Las actividades industriales estarán sometidas al procedimiento de prevención ambiental que les sea de aplicación según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental. Les será de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).
4. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.
5. En suelo urbano residencial y urbanizable de uso dominante residencial, sólo se permitirán las categorías 1ª y 2ª.

En suelo urbano de uso industrial y en suelo urbanizable del mismo carácter, se permitirá la categoría 3ª, ordenándose en manzanas completas.

La categoría 4ª sólo se permitirá en suelo de uso exclusivo industrial, que cumpla el Decreto 2.414/61, o en no urbanizable como prescribe el punto 2 anterior.

Las industrias y almacenes existentes que no cumplan las condiciones anteriormente expresadas, estarán a lo estipulado en el Art. 7.38.

6. En lo no precisado aquí se estará a todo lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2.414/61, Orden 15-3-63 de Gobernación y Ley 38/72 de 22-12 sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico, así como a las Ordenanzas Municipales vigentes en materia ambiental.
7. Dimensiones y condiciones de los locales.
  - a) Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, cada uno de ellos, de 4 m<sup>2</sup>., y un volumen de 20 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.
  - b) Los patios interiores cumplirán el Art. 7.24, ap. 1a.
  - c) Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.
  - d) Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) Deberán disponerse los medios de prevención y extinción de incendios en base a la NBE-CPI-96.

8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red municipal, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto de normal depuración por la red municipal. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente, con sifón hidráulico interpuesto, de acuerdo con la normativa municipal respectiva.
9. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, en los lugares y condiciones que determine el Ayuntamiento.
10. La altura libre interior mínima será de 3 m. en planta baja y 2,50 m. en plantas altas o entreplantas.

**ART. 7.35.- ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES (D. 2.414/1.961).**

Las actividades clasificadas deberán cumplir las condiciones generales ambientales y de estas NNSS y las específicas del Reglamento.

Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Las actividades comprendidas en el R.D. 2.816/1.982 deberán cumplir las condiciones generales ambientales de estas NNSS y las específicas del Reglamento, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Se distinguirán los espectáculos públicos propiamente dichos, de aquellas otras actividades recreativas que no estén permanentemente destinadas a espectáculos, tales como bares, cafeterías, pequeñas salas musicales o audiovisuales, etc., en las cuales el Reglamento es de aplicación orientativa y no exhaustiva.
2. La altura mínima libre de todo local será de 2,80 m.
3. Los locales cerrados dispondrán acondicionamiento de aire y ventilación de acuerdo con las Normas y Reglamentos que regulan la climatización y ventilación de locales.
4. Se prestará atención a los revestimientos y materiales que puedan producir humos, evitando su utilización en los lugares de evacuación más lenta o en pasillos y vías de evacuación. Y ello por la posibilidad de formación de bolsas de humo o de aire irrespirable.

**ART. 7.36.- DOCUMENTACION DE PROYECTOS INDUSTRIALES.**

Todo proyecto de instalación industrial incluirá la ordenación integral de la parcela y aceras correspondientes, señalando todos aquellos usos exteriores a la edificación: accesos, aparcamientos, carga y descarga, acopio de materiales, vertido de escombros, etc. así como las medidas de mejora ambiental tales como setos, plantaciones y arbolado, asegurando la ocultación de vistas de escombros y deshechos, así como la ornamentación del lindero frontal.

Asimismo incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria en la que se especifiquen los detalles de la actividad, con la descripción suficiente de la maquinaria para conocer la potencia, emisiones, ruidos y vibraciones.

Todas las máquinas que produzcan en origen más de 50 dBA o cualquier tipo de vibraciones, deberán ser objeto de autorización expresa, aislada o conjuntamente dentro del proyecto, para lo cual se presentarán datos contrastables de potencia, ruido, vibraciones y medidas correctoras. El Ayuntamiento podrá, a la vista de la información presentada, limitar la potencia, obligar a disponer medidas o denegar la licencia.

b) Medios que se adoptan para corregir los efectos de maquinarias y materiales.

c) Planos a escala no inferior a 1:100 donde se detalle la distribución interior.

**ART. 7.37.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES.**

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad y peligrosidad), en relación con los otros usos.

Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres, indicadas en el Art. 7.35.

1. No se permitirán instalaciones industriales fuera de las zonas calificadas expresamente, que no garanticen el cumplimiento de las condiciones ambientales, en especial por lo que respecta a escombros y vertido de lodos.
2. Todas las industrias deberán instalar métodos de secado de lodos, de forma que puedan ser vertidos en escombrera y nunca en cauces públicos.

Transitoriamente, el Ayuntamiento señalará los lugares de vertido y puntos de recogida.

3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda, niveles de molestias o contaminación ambiental, superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.
4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.
5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite

máximo de 35 dBA entre 22 y 8 horas y de 45 dBA el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 10 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores puntas accidentales.

6. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán de industrias a asentar en polígonos específicos.
7. No podrá permitirse la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.
8. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

#### **ART. 7.38.- USOS FUERA DE ORDENACION.**

Se considera fuera de ordenación todo uso que vulnere los niveles de molestias o peligro permitidos por estas NNSS, por las ordenanzas municipales correspondientes o por la legislación vigente, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.

A tal fin la declaración de fuera de ordenación tendrá carácter transitorio por un periodo máximo de 6 meses, hasta la corrección. Con posterioridad, o si persiste el incumplimiento se declarará con carácter definitivo.

La consideración definitiva de F.O. impide realizar obras de consolidación, modernización, incremento de volumen o de su valor de expropiación, de acuerdo con el art. 137 LS.

## **CAP. 8.- CONDICIONES DE URBANIZACION.**

### **ART. 8.1.- CALLES.**

En los proyectos de urbanización, así como en los proyectos y anexos de obras ordinarias se observarán los criterios siguientes, salvo que mediante planeamiento se justifiquen otras soluciones.

#### 1. Diseño:

Distinguirá tipos diferentes según la jerarquía, optimizando las secciones de calzada y acera, de acuerdo con los criterios orientativos siguientes:

- a) Calles peatonales o de coexistencia, 6 m. y sin aceras.
- b) Calles de 1 carril y 1 banda de aparcamiento: 5 m. calzada y 1,5 m. aceras.
- c) Cada carril añadido (dimensiones mínimas): 2,5 m. para tráfico ligero y 3,20 m. para pesado.
- d) Cada banda de aparcamiento: 2,00 m. en vehículos ligeros y 2,70 m. para pesado. Siempre que sea posible se dispondrán orejas en las esquinas.
- e) Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m., y no supondrán menos del 30% del ancho total. A partir de 2,50 m. llevarán arbolado.

#### 2. Redes de Servicios:

Su trazado contará con el visto bueno de las Compañías suministradoras.

Todas las canalizaciones serán enterradas y se preverán posibles o futuras ampliaciones.

#### 3. Supresión de barreras.

Se observará en todo lo posible la normativa de supresión de barreras urbanísticas (Decreto 72/1.992 de la Junta de Andalucía) de acuerdo con las condiciones del entorno.

#### 4. Evacuación de pluviales.

Las aguas pluviales se conducirán a la red municipal, donde existe, y a la calzada bajo la acera, en otro caso. Donde tampoco exista acera, saldrá a vía pública a menos de 15 cm. de altura. No se admiten bajantes vistos a menos de 3 m. de altura.

### **ART. 8.2.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el artículo 11.8 de estas Normas Urbanísticas.

Los Proyecto 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 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.

En el programa de vigilancia ambiental el técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá un anexo en el que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en estas normas.

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 aceites de la maquinaria en obra.
- 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...).

**CAP. 9.- NORMAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DE INTERES HISTORICO, ARTISTICO O CULTURAL.**

**ART. 9.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.**

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los edificios, elementos y yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/91 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación al respecto.

**ART. 9.2.- RELACIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS INVENTARIADOS.**

Se relacionan aquí los edificios, elementos y yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura:

*Patrimonio Arquitectónico e Histórico:*

1. Iglesia-Fortaleza de San Benito.
2. Antigua Casa de Pósitos.
3. Casa del Marqués de Casablanca.

4. Fuente-Lavadero público.
5. Fuente de los Poyos.
6. Acueducto de Los Veinte Ojos.
7. Acueducto por rematar.
8. Balsa del Molinero.
9. Molinos de Casablanca.
10. Aljibes.

*Patrimonio Arqueológico:*

1. Cortijo Tartel.
2. Rambla de Tartel.
3. Cuernotoro.
4. Casablanca.
5. Rambla de Vívar.

Cualquier instalación, actuación urbanística o movimiento de tierras que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

### **ART. 9.3.- PROTECCION ZONAL.**

Cualquier actuación urbanística que afecte a Yacimientos arqueológicos situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni conocimiento detallado precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.

Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes arqueológicos con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

### **ART. 9.4.- PROTECCION CAUTELAR.**

Cuando se actúe en aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de yacimientos, pero se desconoce su importancia y posición precisa, el Ayuntamiento lo notificará a la Consejería de Cultura antes de la concesión de licencia de obras o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

### **ART. 9.5.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS.**

Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc... llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

## **CAP. 10.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.**

### **ART. 10.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

El régimen de las carreteras está regulado por la legislación sectorial correspondiente y concretamente por la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio (modificada por leyes de medidas 42/1994 y 13/1996) por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994 de 2 de Septiembre y por la Ley de Carreteras de Andalucía (8/2001) de 12 de Julio.

Los proyectos de carreteras, caminos agrícolas y forestales y otras vías de comunicación deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le sea preceptivo en virtud de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

También le serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Poniente.

En este capítulo se refieren los preceptos de la legislación vigente que resultan determinantes para el uso y defensa de las carreteras y se concretan algunas determinaciones específicas introducidas por estas Normas Subsidiarias.

### **ART. 10.2.- DOMINIO PÚBLICO DE LAS CARRETERAS.**

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura

en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

La zona de dominio público de las carreteras estatales quedará fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se desarrollen en sus márgenes. Los planes deberán graficar claramente el límite del dominio público.

### **ARTÍCULO 10.3.- ZONA DE SERVIDUMBRE.**

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las

aristas existentes de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metro en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo del que dependa la carretera.

En todo caso, se podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

#### **ART. 10.4.- ZONA DE AFECCIÓN.**

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en las carreteras del Estado y de la Comunidad Autónoma y de 30 metros en el resto, medidas desde las aristas citadas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo del que dependa la carretera.

#### **ART. 10.5.- JERARQUIZACIÓN DE LA RED VIARIA.**

El Plan de Ordenación del Territorio (P.O.T.) clasifica el viario en dos grupos de vías con funciones y niveles diferenciados:

- a) La red de carreteras.
- b) La red de caminos rurales.

En los artículos 10.6 a 10.12 se recogen las determinaciones del P.O.T. relativas al viario que afecta al municipio de Vúcar. En el Plano 1.2. de estas Normas se representan estas vías.

#### **ART. 10.6.- JERARQUIZACIÓN Y FUNCIONALIDAD DE LA RED DE CARRETERAS.**

1. La red de carreteras se estructura en vías de distinto nivel, en función de sus características y posición en el mallado de vías.
2. Los niveles de vías existentes son los siguientes:
  - a) Viario singular - Autovía. Constituido por la autovía del Mediterráneo y su continuación por el Oeste en la CN-340. Ambas se integran en itinerarios internacionales.
  - b) Viario de primer nivel.
  - c) Viario de segundo nivel.
  - d) Viario de tercer nivel.

**ART. 10.7.- ÁREAS AFECTADAS POR LAS PROPUESTAS EN LA RED DE CARRETERAS.**

1. El suelo afectado por el desarrollo y ejecución de la red de carreteras en los distintos niveles está constituido por:
  - a) En las vías existentes o con proyecto de trazado aprobado, por el ya incluido en el dominio público viario.
  - b) En las vías de nuevo trazado, por una franja del ancho indicado en cada caso.
2. Las limitaciones de uso establecidas en el marco del Plan sobre los nuevos trazados tienen un carácter cautelar, hasta tanto se aprueben por la administración competente los correspondientes proyectos de trazado o construcción en los que se señale la zona afectada específicamente, en cuyo momento le serán de aplicación las determinaciones que a tal efecto señale la normativa vigente.
3. Las limitaciones de uso establecidas con carácter cautelar en las franjas de terreno establecidas en el presente Plan tendrán una vigencia máxima de ocho años (8) pasados los cuales sin que por parte de la administración competente se inicie al menos el Estudio informativo quedarán sin efecto, previa solicitud expresa de los ayuntamientos afectados.
4. Las limitaciones de uso establecidas con carácter cautelar en los suelos afectados por propuestas en la red viaria son los siguientes:

- a) En los suelos urbanos o urbanizables se estará a lo dispuesto por el planeamiento urbanístico.
- b) En los suelos No Urbanizables.
  - No podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse actividades distintas de las derivadas de la explotación agraria de los terrenos.
  - Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia no se podrán realizar en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las obras de reparación que exigiere la conservación del inmueble.

**ART. 10.8.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS NUEVOS ACCESOS PARADOR - ROQUETAS DE MAR / URBANIZACIÓN.**

1. Los nuevos accesos a Roquetas de Mar y Urbanización de Roquetas tendrán las características de las autovías.
2. Se dispondrá de vías de servicio agrícolas paralelas al trazado y se procederá a limitar los accesos directos con objeto de asegurar su funcionalidad.

**ART. 10.9.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL NUEVO VIAL INTERMEDIO. ROQUETAS DE MAR - BALANEGRA.**

1. El nuevo vial intermedio tendrá las características de autovía.
2. Se establece una zona de protección cautelar con limitaciones de usos y edificaciones de 200 m. sobre el trazado reflejado gráficamente en el Plano 1.2.
3. Se dispondrá de vías de servicio agrícola paralelas al trazado y se procederá a limitar los accesos directos con objeto de asegurar su funcionalidad.
4. La ejecución de esta vía se encuentra supeditada a la ejecución de los nuevos accesos a Roquetas de Mar.

**ART. 10.10.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL NUEVO VIAL DEL CANAL DE BENÍNAR.**

1. El nuevo vial de Benínar tendrá la consideración de carretera convencional de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras.
2. No serán de aplicación las restricciones de carácter cautelar derivadas de las infraestructuras hidráulicas al sustentarse parcialmente sobre el trazado del Canal de Benínar.

**ART. 10.11.- JERARQUIZACIÓN Y FUNCIONALIDAD DE LA RED DE CAMINOS RURALES.**

1. La red de caminos rurales está integrada por las vías que prestan un servicio directo a las zonas agrícolas, posibilitando el desarrollo de las actividades agrícolas y terciario - industriales que acogen.
2. Los elementos que integran la red de caminos rurales del Poniente Almeriense son los señalados en el Plano de Infraestructuras de Comunicaciones y Transporte del P.O.T. En estas Normas Subsidiarias se recogen los correspondientes al municipio de Vícar (Plano 1.2).
3. El viario rural se clasifica en los siguientes niveles:
  - a) Viario rural de primer nivel. Constituido por un conjunto de vías con origen en la red de carreteras y funciones de distribución de tráfico zonal.
  - b) Viario rural de segundo nivel. Constituido por vías bien con origen en la red de carreteras o en el viario rural de primer orden.
  - c) Viario rural de tercer nivel. Constituido por las vías rurales no incluidas en las categorías anteriores, posibilita el acceso directo a las parcelas agrícolas, sin que necesariamente presenten continuidad en su trazado.

**ART. 10.12.- DETERMINACIONES SOBRE EL VIARIO RURAL.**

1. El viario rural de 1º y 2º nivel presentará un tratamiento superficial acorde con el tráfico pesado que soporta. En la determinación de sus características se adoptarán los criterios establecidos en el Instrucción Técnica de Carreteras 6.1 y 2-IC, aprobada por orden de 23 de Mayo de 1989, con las siguientes especificaciones:
  - a) El viario rural de 1º nivel presentará un tratamiento superficial mínimo similar al establecido para las vías de tráfico pesado T-3, con IMD comprendido entre 50-200 vehículos.
  - b) El viario rural de 2º nivel presentará un tratamiento superficial mínimo similar al establecido por las vías de tráfico pesado T-5, con IMD inferior a 50 vehículos.
2. Los almacenes de venta de productos agrarios y las cooperativas/ alhóndigas de tratamiento y clasificación de productos que se localicen junto al viario rural, sólo se autorizarán en vías de 1º nivel.
3. No se autorizará la localización junto al viario rural de 3º nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria.

**ART. 10.13.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.**

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra o construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que

resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En el Plano 1.2 y en este artículo se representa la jerarquía viaria y se establecen las líneas de edificación que resultan de aplicar la legislación vigente, las determinaciones del P.O.T. y los criterios municipales. Las distancias reales se medirán, en todos los casos, desde la arista exterior de la calzada más próxima a la carretera:

<b>Tipo de vía</b>	<b>Distancia de la edificación</b>	<b>Distancia de los invernaderos</b>
<i>Red de carreteras</i>		
Viario singular. Autovía.....	50 m.	Según normativa específica.
Viario singular. N340a .....	25 m.	
Vía con protección de borde (Plano 1.1)	50 m.	Mínimo: 3 m.
Viario 1º nivel .....	25 m.	
Viario 2º nivel .....	25 m.	
Viario 3º nivel .....	25 m.	
<i>Red de caminos rurales.</i>		
Viario rural 1º nivel.....	25 m.	3 m.
Viario rural 2º nivel.....	18 m.	3 m.
Viario rural 3º nivel.....	10 m.	2 m.

El P.O.T. determina además que en las vías con protección de borde señaladas en los Planos 1.1 y 1.2 la línea de edificación se situará a 50 metros.

**ART. 10.14.- PUBLICIDAD.**

No se admitirá publicidad visible desde la zona de dominio público de la autovía, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de Septiembre.

## **CAP. 11.- NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.**

### **ART. 11.1.- PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.**

#### 1. Cauces, riberas y márgenes.

a) Se entiende por alero o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan por los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas a autorización administrativa.

En las áreas de invernaderos, la zona de servidumbre de los márgenes de los cauces públicos se destinará a caminos y en ellos se dispondrá arbolado.

En las áreas urbanas se dispondrán, en todos los casos, calles, paseos o espacios libres en los márgenes de los cauces públicos.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el

Título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

#### 2. Aguas subterráneas.

a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrán situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

### 3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo indirecto o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológicas pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que tenga que generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya que darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que sean destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, la solicitud de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo II del Título V de la vigente Ley de Aguas y el capítulo II del Título III del

Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

### 4. Regulación de recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

### **ART. 11.2.- PROTECCIÓN FORESTAL.**

1. En virtud de la Ley 2/1.992 de 15 de Junio tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada y en los PORN que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

- a. Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.
  - b. Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y urbanizables programados.
  - c. Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.
2. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior precisará la autorización

previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en el Ley 2/1.992.

### **ART. 11.3.- PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y FLORA SILVESTRES.**

En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo No Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1.989 sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

### **ART. 11.4.- PROTECCIÓN DEL SUELO.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m<sup>3</sup>) deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

#### **ART. 11.5.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.
3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con los Anexos.
4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o

implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

5. La cuenca visual del valle de Vúcar será objeto de especial protección por su interés paisajístico. Se eliminará de su ubicación actual el vertedero de basuras.

#### **ART. 11.6.- MIRADOR DE VÚCAR.**

El Plan de Ordenación del Territorio contempla la construcción de un Mirador junto a la entrada del Valle de Vúcar. Se delimita un espacio de protección cautelar de 500 m. de diámetro en el cual no se podrán llevar a cabo instalaciones o construcciones hasta que se redacte el proyecto del Mirador. Con este documento el Ayuntamiento precisará la disposición y características de los usos que puedan autorizarse en el entorno del Mirador de modo que siempre queden garantizadas las vistas.

#### **ART. 11.7.- PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias, tal y como establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de Julio, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma Andaluza.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción

de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 136 de la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.
3. Las vías pecuarias han sido invadidas en diversos tramos por invernaderos y construcciones. Su recuperación será afrontadas por las administraciones competentes de forma coordinada con la recuperación de los cauces públicos.
4. Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Vúcar, aprobado por Orden Ministerial de 12 de Julio de 1.967, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 25 de Julio de 1.967".

### **1. Cañada Real de la Romera.**

Anchura legal: 75,22 metros desde Roquetas de Mar hasta cruzar la Rambla del Cañuelo, en el cortijo de D. Angel.  
37,61 metros desde aquí hasta el término de Felix.

Longitud aproximada: 6.000 metros.

### **2. Cañada de la Solera a la Chanata.**

Anchura legal: 75,22 metros en el tramo comprendido desde el mojón de Roquetas de Mar, Vúcar y La Mojonera (Felix) hasta la Solera, por donde se interna en el término de La Mojonera.

37,61 metros en el tramo comprendido desde que entra de nuevo en el término de Vúcar, por la Rambla de Carcauz, hasta que sale al término de Felix por los Bartolos.

Longitud aproximada: 3.500 metros.

### **3. Cordel del Algarrobo.**

Anchura legal: 37,61 metros.

Longitud aproximada: 4.800 metros.

### **4. Cordel de la Martinica.**

Anchura legal: 37,61 metros.

Longitud aproximada: 6.500 metros.

#### **5. Cordel de la Reserva.**

Anchura legal: 37,61 metros.

Longitud aproximada: 8.000 metros.

#### **6. Colada de la Reserva.**

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 700 metros.

#### **7. Colada del Cortijo Blanco.**

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 5.500 metros.

#### **8. Colada de La Mojonera.**

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 8.000 metros.

### **ART. 11.8.- PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA.**

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.
2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma sobre Calidad del Aire así como lo previsto en el Título IV y Anexos.

### **ART. 11.9.- DETERMINACIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL QUE DEBERÁN OBSERVARSE EN LOS PLANES, PROYECTOS Y OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

Las zonificaciones a establecer en el desarrollo de las actuaciones, deberán procurar su integración paisajística mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización como recursos vegetales en los procesos de integración paisajística, de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso, gran porte y hoja perenne, reutilizando en su caso los pies de porte adecuado existentes en la zona de actuación.

En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes siempre que exista contacto entre el suelo residencial y el industrial, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial.

Dado que con carácter general, las nuevas construcciones han de adaptarse en lo básico al paisaje circundante debiendo analizar

previamente los elementos urbanos del entorno, se deberá considerar para el establecimiento de la altura máxima de edificación en las zonas de nuevo desarrollo, las correspondientes al suelo urbano consolidado colindante.

Los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental de las NN.SS. de Vúcar y que se enumeran en este artículo cuantificando aquellos presupuestables en unidades de obras con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- Se realizarán riegos periódicos para evitar partículas de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con sus correspondientes silenciadores para evitar los ruidos.
- Se disminuirá en todo lo posible el tiempo entre las fases de nivelación-relleno y las de asfaltado.
- Se controlará el tránsito de maquinaria, evitando que se invadan las áreas adyacentes a las áreas urbanizadas para mitigar el daño sobre la fauna y vegetación.
- Se moderará la velocidad de circulación de la maquinaria. Será moderada en zonas habitadas o concurridas.
- Se restringirán las obras en la medida de lo posible a un periodo estacional y temporal concreto.
- Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.
- Se revegetarán las áreas adyacentes con el fin de que dichas plantas retengan partículas de polvo.
- Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo

negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

- 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.
- Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción.
- Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas están regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.
- En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.
- El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando trazados que las circunvalen y en caso de atravesar dichas poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

### **11.10.- DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICAS DEL SECTOR S.LL-2.**

Además de las prescripciones generales, en el proyecto y obras de urbanización de este sector se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental sobre la Modificación Puntual de las NN.SS. de Vícar que clasificaba este suelo (BOP 10 de Marzo de 2000) y fundamentalmente las siguientes:

- 1. El área propuesta (Sector S-LL-2) se ve afectada por la vía pecuaria número 8, denominada COLADA DE LA MOJONERA, con una anchura legal de 10 metros, y que discurre entre la divisoria de términos de LA MOJONERA Y VÍCAR (Almería), correspondiendo a cada término 5 metros.*
- 2. Previamente al comienzo de las obras de urbanización, se delimitará la vía pecuaria colindante con objeto de no afectar al dominio público, debiendo separarse el Sector S.LL-2, 5 metros de distancia contados desde la divisoria de términos municipales. Dicha delimitación deberá ser verificada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.*
- 3. La presencia en el área de estudio de ejemplares adultos de Maytenus senegalensis, especie característica del matorral espinoso propio del territorio murciano-almeriense litoral catalogada como especie vulnerable por el Decreto andaluz 104/94, acompañados por Whitania frutescens y Lycium intricatum. Y estando protegida por la Directiva de Hábitats la comunidad de matorrales arborescentes de Zyziphus, considerada*

*de interés prioritario desde el punto de vista de su conservación por estar bajo amenaza de desaparición, determina la necesidad de establecer medidas correctoras de carácter previo al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, al objeto de garantizar la integridad de los ejemplares existentes en la parcela.*

*El alto valor ecológico de esta especie, hace obligatorio el mantenimiento de los ejemplares de maytenus, así como el de las especies acompañantes citadas, de manera que el desarrollo del sector garantice la conservación de las mismas, para lo cual se procederá al trasplante de dichos pies de una zona verde destinada al mantenimiento de la flora autóctona y a partir de esos mismos ejemplares al objeto de reforzar la población existente, debiendo ser supervisadas las operaciones descritas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.*

### **ART. 11.11.- DETERMINACIONES PARA LA PREOTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICAS DEL SECTOR S-CT1 (Cerrillo Vaqueros)**

Además de las prescripciones generales, en el proyecto y obras de urbanización de este sector se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental sobre la Modificación Puntual de las NN.SS. de Vícar que clasificaba este suelo (BOP 25 de Abril de 2000) y fundamentalmente las siguientes:

- 1. Se considera necesario excluir del proceso urbanizador, la superficie correspondiente al cerro situado al Sur del Sector (sobre el que se ubican los depósitos de abastecimiento de agua del Ayuntamiento de Roquetas de mar), pudiéndose establecer*

*como límite de dicha exclusión el entorno de la cota 86 m.s.n.m., de manera que la zonificación a determinar en el Plan Parcial de desarrollo, reserve dicha área como espacio libre en el que se garantice la conservación de las formaciones vegetales naturales existentes.*

2. *La presencia de cursos de agua temporales en el ámbito del Sector, determina la necesidad de recabar informe del organismo de cuenca competente, sobre la inexistencia de riesgos de avenidas y la no inundabilidad del sector, a cuyo efecto el Plan Parcial deberá incluir el correspondiente Estudio Hidrológico.*
3. *Las instalaciones que se implanten en el Sector y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma, observando el cumplimiento de la Normativa Ambiental, especialmente en lo relativo a Ruidos y vibraciones, Emisiones a la Atmósfera, Utilización del agua y vertidos líquidos, Generación, almacenamiento y eliminación de residuos, y Sustancias agotadoras de la capa de ozono.*

#### **ART. 11.12.- RUIDOS Y VIBRACIONES.**

El Ayuntamiento de Vívar elaborará una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones según el modelo – tipo elaborado por la Consejería de Medio Ambiente (Orden de 3 de Septiembre de 1.998). Transitoriamente se aplicarán las determinaciones generales contenidas en el Reglamento de la Calidad del Aire (74/1996) y en la Orden de 3 de Septiembre referida.

#### **ART. 11.13.- RESIDUOS.**

Cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el 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 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la C.A.A.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de la RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En aplicación del artículo 18 Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de Noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la

Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental (Art. 27 del Reglamento de Residuos).

**ART. 11.14.- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda la 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 Estación Depuradora de Aguas Residuales, 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.

**ART. 11.15.- CUALIFICACIÓN DE LOS ENTORNOS URBANOS.**

El Plan de Ordenación del Territorio identifica el entorno de Nuevo Vúcar como un espacio degradado por la acumulación de residuos y la presencia de edificaciones en estado ruinoso.

El Ayuntamiento de Vúcar aplicará con rigor la normativa vigente dedicando especial atención a las labores de policía y a la limpieza de los entornos urbanos y, especialmente en el de Nuevo Vúcar.

**ART. 11.16.- PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS.**

Toda la actividad a implantar en el suelo de uso industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

## **CAP. 12.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO.**

### **ART. 12.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Están sujetos a licencia los actos señalados en el art. 242 LS y en estas NNSS, tales como los siguientes:

1. Las obras de construcción, ampliación, reforma y conservación de edificios e instalaciones de todo tipo, en el suelo o subsuelo, ya sean con carácter permanente o provisional.
2. Las modificaciones del aspecto exterior, estructura o distribución de edificios.
3. Las parcelaciones urbanas.
4. La primera utilización, apertura o modificación de uso de los edificios.
5. Las instalaciones o reparaciones de servicios públicos tales como postes, casetas, buzones, cabinas, señalizaciones, etc.
6. La colocación de carteles y rótulos visibles desde la vía pública.
7. La demolición de edificios, instalaciones y construcciones.
8. Los movimientos de tierras, aperturas de caminos, extracciones de tierras, áridos, minerales, etc.

9. El vertido de escombros.
10. La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.
11. El cerramiento de solares, fincas u obras provisionales.
12. La instalación de grúas-torre, montacargas.
13. La ocupación de vía pública.
14. Las parcelaciones de fincas agrícolas para destinarlas al uso de invernaderos.
15. Las infraestructuras destinadas a la construcción de invernaderos, caminos, servicios, etc.
16. La construcción o remodelación de invernaderos.

### **ART. 12.2.- OBRAS MENORES.**

A la vista de la documentación presentada, el Ayuntamiento podrá considerar obras menores las siguientes:

1. Obras, instalaciones u ocupaciones de vía pública tales como vados, barracones, casetas, quioscos, cabinas, colocación de rótulos, postes, toldos, etc.
2. Obras auxiliares de la construcción tales como vallas, andamios, puntales, grúas-torre, ascensores, norias, etc.

3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios, tanto interiores como exteriores, que no alteren la seguridad estructural ni la composición de fachadas, permitiéndose aperturas aisladas de huecos.
4. Obras en solares o patios tales como vallas, cerramientos, cobertizos de menos de 40 m<sup>2</sup>, invernaderos, etc.

#### **ART. 12.3.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS.**

De conformidad con lo establecido en el art. 35 LS:

1. Las licencias quedarán sin efectos sin derecho a indemnización cuando las obras no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de 6 meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento.
2. Las licencias determinarán el plazo de ejecución de todas las obras que ampara.
3. El periodo de vigencia máximo de toda licencia será de 24 meses, a contar desde su notificación.
4. Podrá concederse una única prórroga por una duración igual a la mitad del plazo señalado, con un máximo de 12 meses, que devengará la mitad de las tasas.

#### **ART. 12.4.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

1. La licencia de obra, sin perjuicio de los demás deberes señalados por leyes y ordenanzas, obliga a lo siguiente:
  - a) Satisfacer las tasas oficiales y cuantos gastos extraordinarios ocasionen al Ayuntamiento como consecuencia de su otorgamiento o ejecución.
  - b) Construir o reponer la acera, bordillo y pavimento de calle inmediato a la obra, dentro del plazo de vigencia.
  - c) Completar, reparar o indemnizar los daños en elementos urbanos de todo tipo, vistos u ocultos, tales como instalaciones, pavimentos, mobiliario, arbolado, señalización, etc. existentes o que indique el Ayuntamiento en la concesión de licencia, o durante el periodo de vigencia.
  - d) Instalar y mantener la conveniente señalización y protección de las obras.
2. El Ayuntamiento fijará la cantidad económica que el solicitante deberá depositar o avalar, previa a la concesión de licencia, cuyo importe será como mínimo el coste de construcción de la acera y bordillo correspondiente a la finca.
2. En toda obra de nueva planta y en aquella que estime el Ayuntamiento, exigirá un anexo de obras de urbanización, donde se incluyan todas las conexiones con redes de servicios, tratamiento de espacios no ocupados y aceras señalando calidad y materiales, especies vegetales, señalizaciones, etc.

Todo ello debidamente valorado, a efectos de su inclusión en la garantía del punto anterior.

#### **ART. 12.5.- INFORMACIONES URBANISTICAS.**

Cumplirán el art. 43 LS. El Ayuntamiento informará en el plazo de 1 mes del régimen urbanístico aplicable a cada finca, señalando alineaciones, rasantes, conexión de servicios y necesidad en su caso, de completar elementos de urbanización.

La solicitud acompañará los documentos siguientes:

1. Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.
2. Plano de la finca a escala 1:2.000 por triplicado, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie de las mismas así como su situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Esta condición se exigirá únicamente para el señalamiento de alineaciones y rasantes. En este último caso se podrá exigir perfiles acotados del terreno si las condiciones de éste la requieran.

La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información

escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente y visada por Colegio Oficial. Será requisito indispensable, previo a la tramitación de la licencia de obras de edificación, la obtención de esta información.

#### **ART. 12.6.- LICENCIAS DE GRUAS-TORRE.**

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a). Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
  - b). Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
  - c). Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las

disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponde.

d). Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e). Se establece con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa, no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de conducción de electricidad. En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

f). Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso referidos en el número anterior.

#### **ART. 12.7.- PRESCRIPCIONES PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

1. No podrá iniciarse una obra de nueva planta sin que el Ayuntamiento haya comprobado el replanteo efectuado por la propiedad.

A tal efecto, el particular interesado solicitará del Ayuntamiento la comprobación del replanteo, acompañando a la solicitud una copia de la licencia de obra. Presentada la documentación indicada y después de efectuado el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, lo que se justificará al interesado.

Del acto de comprobación del replanteo se levantará un Acta que suscribirá la Dirección de la obra y representante del Ayuntamiento, en la que se hará constar todas las referencias necesarias para la correcta alineación y rasante de las fachadas del edificio.

A la vista del acta suscrita, la Alcaldía-Presidentencia autorizará o no el inicio de las obras.

2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - a). Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
  - b). Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
  - c). Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
  - d). Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

- e). Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, de 1,00 m x 1,00 m, en el que se exprese:
- Objeto de la obra.
  - Técnicos de la dirección facultativa.
  - Empresa constructora.
  - Fecha de comienzo efectivo de la misma.
  - Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.
3. Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:
- a). El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
  - b). Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.
  - c). El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en caso, el que acredite el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
  - d). Copia del acta de replanteo.
4. La autoridad municipal cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

**ART. 12.8.- INTERVENCION DE TECNICOS O EMPRESA CONSTRUCTORA.**

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
3. Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

**ART. 12.9.- TERMINACION DE OBRAS Y LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION, APERTURA O MODIFICACION DE USO.**

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:
  - a) Escritura de adquisición del inmueble.
  - b) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo en el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
  - c) Presupuesto final de la obra realizada, firmado por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.
  - d) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.
  - e) Cédula de calificación definitiva cuando se trate de V.P.O.
  - f) Fotocopia de la concesión de licencia.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso, o de la puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.
3. La licencia de uso u ocupación o la puesta en servicio se otorgará en el plazo de dos meses desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.
4. Simultáneamente se liquidarán definitivamente las tasas de licencia en función del coste final de las obras más modificaciones, en base a la certificación y presupuesto de terminación de obra, a que se refiere el párrafo a) y b) del número 1 de este Artículo.
5. Las empresas suministradoras de electricidad, y el servicio de aguas y teléfonos, se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

**ART. 12.10.- DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES.**

1. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, siempre que se hubiesen cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.
2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

**ART. 12.11.- RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

1. Finalizadas las obras del Polígono o Unidad de Actuación, el promotor solicitará la Recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.
2. Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se concederá la Recepción provisional, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios (Entidades de Conservación). Se procederá entonces a devolver al promotor las

cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de urbanización actualizados, en concepto de garantía hasta la Recepción Definitiva.

3. Durante el periodo de garantía de un año, desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la recepción de los defectos por vicios ocultos.
4. Transcurrido el periodo de garantía se procederá, si procede, a la Recepción Definitiva, levantándose un Acta, que se firmará por el Técnico Municipal y Secretario de la Corporación y el Técnico y Promotor de la Urbanización.

Se procederá, entonces, a la devolución de las últimas garantías o avales de actuación.

5. Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.

Almería, Enero de 2004.

Por el equipo redactor

Fdo: Juan José Martínez Marín

FICHAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**NUEVO VÍCAR U.E.-101-PV**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 31.450  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 22.015

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
Suelo (m2)	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
	Educativo	Deportivo	SIPS			
5.963						3504

OBSERVACIONES:  
 Crecimiento de La Puebla Norte. La ordenación de las UE 101 PV, 102 PV y 103 PV se ha realizado de forma unitaria, cumpliendo la suma de todos ellos los estándares de Plan Parcial establecidos para el suelo urbanizable de Nuevo Vícar. La ubicación de los espacios libres y equipamientos es indicativa. Es obligatorio tratar los bordes de la rambla.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR U.E.-102-PV-V**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 58390m2 en PV  
 7158 m2 en V  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 44.376

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
Suelo (m2)	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
	Educativo	Deportivo	SIPS			
3.357						14218

OBSERVACIONES:  
 Crecimiento de La Puebla Norte. La ordenación de las UE 101 PV, 102 PV y 103 PV se ha realizado de forma unitaria, cumpliendo la suma de todos ellos los estándares de Plan Parcial establecidos para el suelo urbanizable de Nuevo Vícar. La ubicación de los espacios libres y equipamientos es indicativa.

Se admite asignar a uso industrial para ampliación de Vicasol la parcela colindante.

Se ha realizado una delimitación discontinua de la UE-102-PV-V para facilitar la obtención de una parcela de espacios libres y equipamientos en Vícar.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 7158 m2 de S. G. E. L.y Eq en Vicar Casco

**NUEVO VÍCAR U.E.-103-PV**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 69.550  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 48.685

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	10.763					10171

OBSERVACIONES:  
 Crecimiento de La Puebla Norte. La ordenación de las UE 101 PV, 102 PV y 103 PV se ha realizado de forma unitaria, cumpliendo la suma de todos ellos los estándares de Plan Parcial establecidos para el suelo urbanizable de Nuevo Vícar. La ubicación de los espacios libres y equipamientos es indicativa. Es obligatorio tratar los bordes de la rambla.

Se admite asignar a uso industrial para ampliación de Vicasol la parcela colindante.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR UE-104-PV**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 23.615  
 Edificabilidad bruta: 0,70 RES  
 0,677 IND  
 Sup. edific. (m2T): 16.145

USOS:  
 Residencial 30%  
 Industrial 70%  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)						
Residencial	1.493					640
Industrial	2314					

OBSERVACIONES:  
 Esta UE se concibe para posibilitar el crecimiento de Vicasol hasta la calle prevista. Al norte de la calle se han ubicado las cesiones.

El Ayuntamiento podrá distribuir los diferentes espacios destinados a zonas verdes, equipamiento y patrimonio municipal de suelo de forma conjunta con los que correspondan en el desarrollo de las UE colindantes.

Deberá cederse:  
 Una parcela para uso residencial de 700 m2 y edificabilidad 1.535 m2

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 Residencial 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR UE-1-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 21.000  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 14.217

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	2.559					3554

OBSERVACIONES:  
 El Proyecto de Urbanización contemplará la canalización de los barrancos que atraviesan la UE. El aprovechamiento correspondiente a la superficie de los barrancos canalizados será asignado a quien financie su canalización o desvío (administración o propietarios del Sector).

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-2-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 13.500  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 9.140

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	1.645					2285

OBSERVACIONES:  
 El Proyecto de Urbanización contemplará la canalización de los barrancos que atraviesan la UE. El aprovechamiento correspondiente a la superficie de los barrancos canalizados será asignado a quien financie su canalización o desvío (administración o propietarios del Sector).

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-3-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 13.885  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 9.400

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	1.692					2350

OBSERVACIONES:  
 El objetivo de esta UE es obtener una parte de la parcela escolar de Cabañuelas Bajas y parte de los terrenos de la ciudad deportiva.  
 Esta UE afecta a terrenos considerados como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente pero con unas cargas que impedían su desarrollo.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-4-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 12.000  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 8.124

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	2.936					1143

OBSERVACIONES:  
 El objetivo de esta UE es obtener una parte de la parcela de equipamientos y espacios libres de Cabañuelas Bajas completando las obtenidas en el planeamiento anterior en la zona de Agruenco.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-5-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2):  
 Edificabilidad bruta:  
 Sup. edific. (m2T):

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:	Espacios libres		Equipamiento			
			Educativo	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo (m2)						

OBSERVACIONES:  
 En esta U.E. los aprovechamientos están regulados por el planeamiento vigente.  
 Esta zona cuenta con Estudio de Detalle aprobado y urbanización parcialmente ejecutada ya que se ha ignorado la existencia de un barranco en su extremo. Es necesario redactar un Proyecto de Obra de Urbanización para completar la urbanización de la zona, contemplando el tratamiento del barranco y su entorno. Las obras podrán realizarse mediante convenio con el Ayuntamiento.

OTRAS CESIONES:

**NUEVO VÍCAR UE-6-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 37.900  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 26.530

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:	Espacios libres		Equipamiento			
			Educativo	Deportivo	SIPS	TOTAL
Suelo (m2)	4.775					6633

OBSERVACIONES:  
 El Proyecto de Urbanización contemplará la canalización de los barrancos que atraviesan la UE. El aprovechamiento correspondiente a la superficie de los barrancos canalizados será asignado a quien financie su canalización o desvío (administración o propietarios de la UE).

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR UE-7-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 45.282  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 31.697

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	5.706					7924

OBSERVACIONES:  
 El Proyecto de Urbanización contemplará la canalización de los barrancos que atraviesan la UE. El aprovechamiento correspondiente a la superficie de los barrancos canalizados será asignado a quien financie su canalización o desvío (administración o propietarios del Sector).

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR UE-8-VG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: ED

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 0  
 Edificabilidad bruta: 0,000  
 Sup. edific. (m2T): 0

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:  
 Edificio Singular

DOTACIONES:						
	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	0					

OBSERVACIONES:  
 Esta U.E. afecta a parcelas con ordenación consolidada por el planeamiento anterior en las que está previsto incrementar el aprovechamiento mediante Transferencias de Aprovechamiento.

En estas parcelas se aplicará la Ordenanza de Edificio Singular, acumulando en ella el aprovechamiento que tenía del Plan Parcial y el transferido de acuerdo con un convenio urbanístico firmado, y que forma parte del presente documento ( ver anexo a las Normas) en el que se aseguran las dotaciones correspondientes al incremento de superficie edificada.

OTRAS CESIONES: 0  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-1-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 46.540  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 31.522

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	7.880					3152

OBSERVACIONES:  
 Con esta UE se pretende resolver los problemas de borde de La Gangosa, resultando necesario obtener el viario y los espacios libres grafiados en los planos. La UE se podrá segregar en otras de menor tamaño. Los requerimientos de viario son superiores a las otras UE (viario perimetral del núcleo) y por ello las dotaciones serán inferiores a las otras UE.

Condiciones para delimitar UE de menor tamaño:  
 \* Superficie mínima 10.000 m2.  
 \* Se actuará preferentemente en manzanas completas.  
 \* Al delimitar la UE el Ayuntamiento podrá establecer, en cada caso, las determinaciones en cuanto a cesiones en función de las características de la trama urbana.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-2-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 67.500  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 45.698

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	11.424					4570

OBSERVACIONES:  
 Con esta UE se pretende resolver los problemas de borde de La Gangosa, resultando necesario obtener el viario y los espacios libres grafiados en los planos. La UE se podrá segregar en otras de menor tamaño. Los requerimientos de viario son superiores a las otras UE (viario perimetral del núcleo) y por ello las dotaciones serán inferiores a las otras UE.

Condiciones para delimitar UE de menor tamaño:  
 \* Superficie mínima 10.000 m2.  
 \* Se actuará preferentemente en manzanas completas.  
 \* Al delimitar la UE el Ayuntamiento podrá establecer, en cada caso, las determinaciones en cuanto a cesiones en función de las características de la trama urbana.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-3-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 10.040  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 6.797

USOS:  
 Industrial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	1.406					0

OBSERVACIONES:  
 En esta UE está prevista la ampliación de Cartón Almería  
 Las zonas verdes se concentrarán junto a la carretera.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR UE-4-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 23.380  
 Edificabilidad bruta: 0,677  
 Sup. edific. (m2T): 15.828

USOS:  
 Industrial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:						
	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	2.338					935

OBSERVACIONES:  
 Se concentrarán las zonas verdes en la fachada de la carretera.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR      UE-5-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:    Compensación  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
Superficie bruta (m2):      9.970  
Edificabilidad bruta:      0,677  
Sup. edific. (m2T):      6.750

USOS:  
Residencial              20%  
Industrial                80%  
ORDENANZA

DOTACIONES:

	Espacios libres	Equipamiento			TOTAL
		Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	1.041				657

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES:                  10% Aprov. Patrimonio Municipal  
0

**NUEVO VÍCAR UE-7-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 73.000  
 Edificabilidad bruta: 0,70 RES  
 0,677 IND  
 Sup. edific. (m2T): 50.764

USOS:  
 Residencial 80%  
 Industrial 20%  
 ORDENANZA

DOTACIONES:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	10.700					8900

OBSERVACIONES:  
 Entre las parcelas destinadas a vivienda y las industriales se dispondrán zonas verdes, las cuales figuran en los Planos de Ordenación de forma esquemática.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 Residencial 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR UE-8-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 8.335  
 Edificabilidad bruta: 0,90  
 Sup. edific. (m2T): 7.502

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	505					0

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR UE-9-LG**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 47.844  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 33.491

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:

	Espacios libres	Equipamiento			TOTAL
		Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	8.373				6028

OBSERVACIONES:  
 El objetivo de esta UE es posibilitar el desplazamiento de las Alhóndigas y mejorar el espacio de La Gangosa Sur.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**EL PARADOR UE-P-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 63.210  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 44.247

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	10.964					8062

OBSERVACIONES:  
 Se mantiene y amplía la U. E. Prevista en el Planeamiento vigente y con algunos ajustes en los bordes.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**EL PARADOR UE-P-2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 22.340  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 15.638

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	2.815					3910

OBSERVACIONES:  
 El Planeamiento deberá coordinarse con el colindante en el T.M. De Roquetas. Se tendrá en cuenta la necesidad de adaptar el diseño al trazado final de la Variante de El Parador.

El tratamiento del borde de la Rambla deberá ser anterior al desarrollo urbanístico.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**LOS LLANOS UE-LL-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: No es necesaria

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 1.750  
 Edificabilidad bruta: 0,35  
 Sup. edific. (m2T): 613

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	0					0

OBSERVACIONES:  
 Esta U. E. Tiene como objetivo facilitar la construcción de una única vivienda en la parcela y que sea considerada como suelo urbano. No se establecen cargas.

OTRAS CESIONES: 0  
 0

**LOS LLANOS UE-LL-2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 9.269  
 Edificabilidad bruta: 0,60  
 Sup. edific. (m2T): 5.561

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:  
 Adosada

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	1.789					0

OBSERVACIONES:  
 Los espacios libres se dispondrán junto a la carretera.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**B° ARCHILLA UE-BA-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 4.790  
 Edificabilidad bruta: 0,45  
 Sup. edific. (m2T): 2.156

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:					
	Espacios libres		Equipamiento		TOTAL
			Educativo	Deportivo	
Suelo (m2)	479				539

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**B° ARCHILLA UE-BA-2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 14.240  
 Edificabilidad bruta: 0,45  
 Sup. edific. (m2T): 6.408

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:					
	Espacios libres		Equipamiento		TOTAL
			Educativo	Deportivo	
Suelo (m2)	1.424				1602

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**EL CONGO**

**UE-C-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 2.080  
 Edificabilidad bruta: 0,45  
 Sup. edific. (m2T): 936

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	0					0

OBSERVACIONES:  
 En esta propiedad se han cedido los terrenos necesarios para la construcción de la glorieta de la Yegua Verde. El PERI determinará la ubicación de la edificación teniendo en cuenta:  
 \* que no se admitirá el acceso directo de las edificaciones a la glorieta  
 \* que deberán disponerse zonas ajardinadas junto a la glorieta.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**CORTIJOS MARIN UE-CM-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 2.920  
 Edificabilidad bruta: 0,40  
 Sup. edific. (m2T): 1.168

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
			Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	400					0

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

VÍCAR

UE-1-V

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PERI

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 2.700  
 Edificabilidad bruta: 0,35  
 Sup. edific. (m2T): 945

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:  
 Ai

DOTACIONES:		Equipamiento			TOTAL
	Espacios libres	Educativo	Deportivo	SIPS	
Suelo (m2)	0				0

OBSERVACIONES:  
 Esta U. E. Tiene como objetivo facilitar la construcción de cuatro viviendas en la parcela y que sea considerada como suelo urbano.  
 No se establecen cargas.  
 Se regula mediante convenio por el que se obtendrán 12.700 m2 de suelo para equipamiento y espacios libres en Vícar casco.

OTRAS CESIONES: 0  
 0

**NUEVO VÍCAR S-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 62.925  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 44.048

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:		Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
	Suelo (m2)	Educativo	Deportivo	SIPS			
	7.929					11012	

OBSERVACIONES:  
 Crecimiento de La Puebla Sur.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR S-3**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 28.450  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 19.915

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:		Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
	Suelo (m2)	Educativo	Deportivo	SIPS			
	3.585					4979	

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR S-2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 90.759  
 Edificabilidad bruta: 0,677 RES  
 0,677 IND  
 Sup. edific. (m2T): 61.444

USOS:  
 Residencial 50-70 %  
 Industrial 30-50 %

DOTACIONES:

Suelo (m2)	Espacios libres		Equipamiento			TOTAL
	Educativo	Deportivo	SIPS			
Residencial	8.111					9.217
Industrial	3630					1452

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial contemplará la canalización de los barrancos que atraviesan el Sector. El aprovechamiento correspondiente a la superficie de los barrancos canalizados será asignado a quien financie su canalización o desvío.

En los planos de ordenación se señalan indicativamente la ubicación de los equipamientos

Los espacios libres resolverán la transición de usos y la separación a la carretera del IRYDA.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR S-4**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 124.986  
 Edificabilidad bruta: 0,6965 RES  
 Sup. edific. (m2T): 87.053

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:		Espacios libres		Equipamiento		
Suelo (m2)		Educativo	Deportivo	SIPS	TOTAL	
Residencial	19.152				21.763	

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial contemplará la canalización de los barrancos que atraviesan el Sector. El aprovechamiento correspondiente a la superficie de los barrancos canalizados será asignado a quien financie su canalización o desvío.

En los planos de ordenación se señalan indicativamente la ubicación de los equipamientos

Los espacios libres resolverán la transición de usos y la separación a la carretera del IRYDA.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 2,54% Aprov. Para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR S-5**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 131.900  
 Edificabilidad bruta: 0,70  
 Sup. edific. (m2T): 92.330

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:		Espacios libres		Equipamiento		
Suelo (m2)		Educativo	Deportivo	SIPS	TOTAL	
	16.619				23083	

OBSERVACIONES:

El desarrollo de este sector supondría la unión de Las Cabañuelas Altas y Los Canos.

Se tratará el borde de la rambla

La calle principal N-S cuyo trazado indicativo se recoge en los planos conectará con el puente existente sobre la Autovía.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 3% Aprov. para Sistemas Generales

**NUEVO VÍCAR S-LL-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 53.633  
 Edificabilidad bruta: 0,60  
 Sup. edific. (m2T): 32.180

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:					
	Espacios libres		Equipamiento		TOTAL
	Educativo	Deportivo	SIPS		
Suelo (m2)	5.792				8045

OBSERVACIONES:

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

**NUEVO VÍCAR S-LL-2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación  
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial

ORDENACIÓN:  
 Superficie bruta (m2): 35.455  
 Edificabilidad bruta: 0,60  
 Sup. edific. (m2T): 21.273

USOS:  
 Residencial  
 ORDENANZA:

DOTACIONES:					
	Espacios libres		Equipamiento		TOTAL
	Educativo	Deportivo	SIPS		
Suelo (m2)	3.829				2552

OBSERVACIONES:  
 Regulado según Modificación Puntual de 5 de Agosto y Convenio.

OTRAS CESIONES: 10% Aprov. Patrimonio Municipal  
 0

## **UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE REPARTO**

Para asegurar la justa distribución de cargas y beneficios del planeamiento se han delimitado, con los criterios que se detallan en la Memoria Justificativa, las Unidades de Ejecución y Areas de Reparto que aquí se describen.

En todos los casos se utiliza como unidad de aprovechamiento la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo  $1 \text{ UA} = 1 \text{ m}^2\text{T}$ .

## UNIDAD DE EJECUCIÓN 01. INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO EN EL SUELO URBANO.

### 1. Ámbito.

Parcelas comprendidas en *suelo urbano directo* del planeamiento anterior o en Sectores o U.A. ya desarrolladas en las cuales el nuevo planeamiento admite una edificabilidad superior. Se incluyen en esta U.E. únicamente los excesos de aprovechamiento sobre los siguientes parámetros.

- 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo urbano directo del planeamiento anterior.
- La edificabilidad asignada en el planeamiento de desarrollo vigente en los sectores y U.A. desarrollados.

Se incluyen en esta U.E., las parcelas destinadas a sistemas generales SG1, SG2, SG3 y SG4 señalados en los planos, que deberán ser obtenidas por el Ayuntamiento de Vúcar por expropiación o convenio urbanístico con los propietarios afectados.

### 2. Aprovechamiento.

El ámbito descrito constituye una Unidad de Ejecución discontinua a desarrollar mediante reparcelación simplemente económica de acuerdo con lo que se establece en este apartado.

Se estima que durante un periodo de 10 años se construirán en este ámbito un 15% de la superficie edificable edificada en el municipio, lo que corresponde aproximadamente a 5.000 m<sup>2</sup> techo/año.

### 3. Cargas.

#### a) Reserva de terrenos para espacios libres y equipamiento.

SG1.....	7.513 m <sup>2</sup> .
SG2.....	10.615 m <sup>2</sup> .
SG4.....	6.796 m <sup>2</sup> .

Total suelo destinado a S.G. de E.L. y EQ.... 24.924 m<sup>2</sup>.  
Si la superficie realmente edificada en esta área de reparto sobrepasa los 50.000 m<sup>2</sup> de techo previstos, el Ayuntamiento delimitará un espacio adicional para sistema general de espacios libres y equipamiento en el lugar que, indicativamente, se señale en los planos como SG3, al este de La Gangosa.

#### b) Gastos de Urbanización.

La remodelación de la travesía de Vúcar está prevista por el Ayuntamiento y es la justificación de la modificación de ordenanzas que en definitiva origina esta Unidad de Ejecución. Los gastos de la remodelación se repercutirán proporcionalmente entre los propietarios de esta Unidad de Ejecución.

Importe valor estimado de las obras  
de la travesía..... 1.000.000.000 Pts.

Importe asignado al área de reparto ..... 330.000.000 Pts.

**4. Valoración: Determinación del valor de la U.A.**

- Expropiación de terrenos. 24.924 m2 x 5.000 pts/m2 .....	124.620.000 Pts.
- Indemnizaciones por edificaciones, plantaciones e invernaderos. .....	45.380.000 Pts.
- Gastos de Urbanización .....	330.000.000 Pts.
	-----
<b>Total cargas .....</b>	<b>500.000.000 Pts.</b>

Valor asignado a cada U.A. en Diciembre 2000.

$$\frac{500.000.000 \text{ Pts.}}{50.000 \text{ U.A.}} = 10.000 \text{ Pts} = \text{V.U.A.}$$

**ÁREAS DE REPARTO 10, 20 Y 30. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON EXCESO DE APROVECHAMIENTO.**

Los ámbitos de estas áreas de reparto son las Unidades de Ejecución y Sectores que se detallan en los cuadros adjuntos y las parcelas SGC1, SGC2 y SCG3 que, en su conjunto, componen la parcela SGC, destinada a Sistemas Generales (Cementerio) en las Normas Subsidiarias.

En estas área de reparto se han incluido las U.E. de Nuevo Vúcar y El Parador con aprovechamiento lucrativo superior al aprovechamiento patrimonializable. El exceso de aprovechamiento corresponde a los propietarios del SGC (Cementerio).

El Ayuntamiento de Vúcar tiene previsto obtener este sistema por expropiación o compra y en este caso el aprovechamiento corresponderá al Ayuntamiento.

Superficie	Edificabilidad	M <sup>2</sup> techo	Aprovechamiento Patrimonializable		Aprovechamiento Municipal (10%)		Aprovechamiento Propietarios S.G.	
			Coeficiente	U.A.	Coeficiente	U.A.	Coeficiente	U.A.

### AREA DE REPARTO 10

UNIDADES DE EJECUCIÓN									
U.E.-101-PV	31.450	0,700	22.015	0,609	19.153	0,070	2.202	0,021	660
U.E.-103-PV	69.550	0,700	48.685	0,609	42.356	0,070	4.869	0,021	1.461
UE-104-PV	7.085	0,700	4.959	0,609	4.314	0,070	496	0,021	149
UE-6-VG	37.900	0,700	26.530	0,609	23.081	0,070	2.653	0,021	796
UE-7-VG	45.282	0,700	31.697	0,609	27.577	0,070	3.170	0,021	951
UE-7-LG	58.400	0,700	40.880	0,609	35.566	0,070	4.088	0,021	1.226
UE-9-LG	47.844	0,700	33.491	0,609	29.137	0,070	3.349	0,021	1.005
UE-P-1	63.210	0,700	44.247	0,609	38.495	0,070	4.425	0,021	1.327
UE-P-2	22.340	0,700	15.638	0,609	13.605	0,070	1.564	0,021	469
SG-1C (Cementerio)	13.209	0	0	0,609	<b>8.044</b>	0	0	0	0
<b>Total U. E.</b>	<b>396.270</b>		<b>268.142</b>		<b>241.328</b>		<b>26.814</b>		<b>8.044</b>

### AREA DE REPARTO 20

UNIDADES DE EJECUCIÓN									
UE-8-LG	8.335	0,900	7.502	0,783	6.526	0,090	750	0,027	225
SG-2C (Cementerio)	369	0	0	0,609	<b>225</b>	0	0	0	0
<b>Total U. E.</b>	<b>8.704</b>		<b>7.502</b>		<b>6.751</b>		<b>750</b>		<b>225</b>

### AREA DE REPARTO 30

SECTORES									
S-1	62.925	0,700	44.048	0,609	38.321	0,070	4.405	0,021	1.321
S-3	28.450	0,700	19.915	0,609	17.326	0,070	1.992	0,021	597
S-5	131.900	0,700	92.330	0,609	80.327	0,070	9.233	0,021	2.770
SG-3C (Cementerio)	7.700	0	0	0,609	<b>4.689</b>	0	0	0	0
<b>Total Sectores</b>	<b>230.975</b>		<b>156.293</b>		<b>140.664</b>		<b>15.629</b>		<b>4.689</b>

### AREA DE REPARTO 40

SECTORES									
S-4	124.986	0,6965	87.053	0,609	76.136	0,06965	8.705	0,01769	2.211
SG-4C (Cementerio)	3.630	0	0	0,609	<b>2.211</b>	0	0	0	0
<b>Total Sectores</b>	<b>128.616</b>		<b>87.053</b>		<b>78.348</b>		<b>8.705</b>		<b>2.211</b>
<b>TOTAL AREAS 10, 20, 30 Y 40.</b>	<b>764.565</b>		<b>518.989</b>		<b>467.091</b>		<b>51.899</b>		<b>15.169</b>

**SECTORES Y U.E. SIN EXCESO DE APROVECHAMIENTO.**

Cada uno de los Sectores y U.E. delimitadas por el planeamiento y que no están incluidas en las unidades 10, 20 y 30 constituyen un área de reparto cuyo ámbito coincide con el propio Sector o U.E.

Se encuentran en esta situación los siguientes ámbitos, cuya regulación se establece en la ficha correspondiente y en los Cuadros de Características de las Áreas de Nuevo Desarrollo que se acompañan:

- S-2
- UE 102-PV-V
- UE 1 VG
- UE 2 VG
- UE 3 VG
- UE 4 VG
- UE 1 LG
- UE 2 LG
- UE 5 LG
- UE LL-1
- UE LL-2
- S LL-1
- S LL-2
- UE C-1
- UE BA-1
- UE BA-2
- UE-CM-1
- UE-1-V

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL  
AYUNTAMIENTO DE VICAR (ALMERÍA) Y LA ENTIDAD  
MERCANTIL LA TAPUELA, S.A.



Ayuntamiento  
de Vícar

## **CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VICAR (ALMERIA) Y LA ENTIDAD MERCANTIL LA TAPUELA S.A.**

En Vícar a veintitrés de Diciembre de dos mil dos.

### **REUNIDOS**

De una parte, Don Antonio Bonilla Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I. nº 24121430-L.

De otra, Don Arturo Egea Hueso, mayor de edad, con D.N.I. nº 26175753-M.

### **INTERVIENEN**

**DON ANTONIO BONILLA RODRIGUEZ**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vícar. Se encuentra facultado para la firma del presente convenio, en virtud de acuerdo Plenario del Ayuntamiento de fecha 30 de marzo de 2001.

**DON ARTURO EGEEA HUESO**, en su calidad de Consejero-Delegado de la entidad mercantil La Tapuela, S.A., con C.I.F. A-040442644, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorga el 29 de mayo de 1996, ante el Notario de Almería, D. Salvador Torres Escámez, al nº 1.109 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al folio 86, tomo 60-AL, Sección 8ª de Sociedades, hoja 1.444-AL, inscripción 12ª.

### **EXPONEN**

#### **I**

La Entidad mercantil La Tapuela S.A. es propietaria de las siguientes fincas:

1.-) **RUSTICA**: Trozo de tierra secoano, en término de Vícar, paraje Aljibe o Rambla del Pastor, Cabañuelas, Cantera del Magito y otro, de cabida **SETENTA Y CINCO AREAS, TRECE CENTIAREAS CON TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS**.

**LINDANTE**: Norte, camino viejo de Vícar a Almería con una longitud de cinco metros; Sur Andrés y José Martínez López, hoy Ayuntamiento de Vícar, en línea recta de ciento once metros; Este, en parte Don Manuel Escudero Rodríguez en línea recta de longitud de treinta y cinco metros y trece centímetros y en parte Barranco Pastor en línea de treinta nueve metros y novecientos ochenta y siete centímetros; Oeste, en parte Don Manuel Escudero Rodríguez y en parte Don Manuel Escudero Rodríguez, en línea de setenta y tres metros.



Título.- a) Compra del veinte por ciento indivisa a D. Antonio Rodríguez Vilchez y esposa D<sup>a</sup> Dolores Carrascosa Álvarez, en escritura otorga en Almería, el 5 de julio de 1988, ante el Notario D. Salvador Torres Escámez, al n° 389 de su protocolo.

**CARGAS:** Libre de cargas.

b) Compra del ochenta por ciento indiviso a Portocarrero, S.A. en escritura otorgada en Almería, ante el Notario D. Salvador Torres Escámez, el 12 de Diciembre de 2000, al n° 2.179 de su protocolo.

**INSCRIPCION REGISTRAL:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo 1.501 Libro 80 de Vúcar, Folio 23 , **Finca 8621**, Inscripción 3<sup>a</sup>.

2.-) **RUSTICA:** definida como **RESTO**.- en la escritura de agrupación, segregación y disolución de comunidad otorgada ante el Notario de Almería, D. Salvador Torres Escámez el 12 de diciembre de 2000, al n° 2.177 de su protocolo, con la siguiente descripción.

Huerto de riego llamado “La Parada”, en término de Vúcar (Almería).

De cabida 3.783 m2.

Linda: Norte, Callejón de la Parada y D. Luis Molina; Este, D. Luis Molina y D. Arturo Egea Hueso; Sur, finca segregada, camino de servidumbre por medio; y Oeste, Calle Baja de la Estación y D. Luis Molina.

**TITULO:** Escritura de agrupación, segregación y disolución de comunidad otorgada ente el Notario de Almería, D. Salvador Torres Escámez el 12 de diciembre de 2000, al n° 2.177 de su protocolo. Procede esta finca de la agrupación, por ser colindantes entre sí, de las registrales números 9.625, 9.626, 9.627, 9.628, 9.629, y 9.630, propiedad de La Tapuela, S.A. y de las registrales n° 9.632, 9.633 y 9.634, propiedad de D. Arturo Egea Hueso y su esposa D. Josefa Estudillo de la Obra, con una cabida de 10.150 m2, en la que se adjudicó, una participación indivisa del 78% a La Tapuela, S.A. y un 22 % a la sociedad de gananciales formada por D. Arturo Egea Hueso y D<sup>a</sup> Josefa Estudillo de la Obra.

**INSCRIPCION REGISTRAL:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar alTomo 2.234, Libro 190 de Vúcar, Folio 9, Finca **14.513**.

**CARGAS:**-Libre de cargas.

3.-) **RUSTICA**.- Huerto de riego llamado “La Parada”, en término de Vúcar, (Almería).  
De cabida **OCHOCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS**.

Linda: Norte, Callejón de la Parada, Este, Rambla de Vúcar, Sur, D. Antonio Villanueva López, D<sup>a</sup>. María Vizcaíno Hernández y D. Antonio Navarro Hernández; y Oeste, La Tapuela S.A. y D. Arturo Egea Hueso.



TITULO; agrupación de las registrales nº 9.635, 9.636 y 9.637, en escritura otorgada ante el Notario de Almería, D. Salvador Torres Escámez el 12 de diciembre de 2000, al nº 2.177 de su protocolo y compra a D. Arturo Egea Hueso y esposa en Escritura otorgada ante el Notario de Almería D. Salvador Torres Escámez, el 12 de diciembre de 2000, al nº 2.178 de su protocolo.

INSCRIPCION REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar al Tomo 2.234 de Vúcar, Libro 190 , Folio 17, Finca **14.515**.

CARGAS: Libre de cargas.

4.-) URBANA: parcela 22, sita en los Sectores 3,4 y 5 de La Gangosa de las Normas Subsidiarias del término municipal de Vúcar. Ocupa una superficie de MIL SETECIENTOS DIECISIETE metros cuadrados, y linda al Norte con Camino Real; al Sur, Avda. de Castilla; al Este, calle Jaspe; y al Oeste, calle Río Ebro.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Inscrita en registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo 1992, Libro 158, Folio 120, Finca nº **13.288**, inscripción 1ª.

CARGAS: Libre de cargas.

5.-) URBANA: parcela 23, sita en los Sectores 3, 4 y 5 de La Gangosa, de las Normas Subsidiarias del término municipal de Vúcar. Ocupa una superficie de NOVECIENTOS VEINTISÉIS CON CERO CINCO metros cuadrados, y linda al Norte con Camino Real; al Sur, Avda. de Castilla; al este, límite del Sector 3, 4 y 5; y al oeste, calle Jaspe.

INSCRIPCION REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, al Tomo 1.992, Libro 158, Folio 124, Finca nº **13.289**, inscripción 1ª.

TITULO.- Las dos fincas anteriores, se adjudicaron a La Tapuela, S.A. en la parcelación derivada del Proyecto de Compensación de los Sectores 3, 4 y 5 de La Gangosa de las NN.SS. de Vúcar, que fue objeto de la inscripción 1ª de la finca nº 13.254, folio 2 del tomo 1992.

## II

Con fecha 26 de julio de 2000, se aprobaron provisionalmente las Normas Subsidiarias del municipio de Vúcar, habiendo sido expuestas al público y publicadas en el B.O.P. de fecha 4 de agosto de 2000 y diarios de difusión provincial.

En el citado acuerdo de aprobación provisional se delimitaba una Unidad de Ejecución denominada UE-8 a-VG y otra como UE-8 b-VG.

La Finca descrita en el expositivo I como número 1, Registral 8.621, coincide con el ámbito de la UE-8 a-VG y las fincas descritas con los números 4 y 5 del expositivo I, Registrales 13.288 y 13.289, coinciden con la delimitación de la UE-8 b-VG.



### III

En el documento de las Normas Subsidiarias, que se someten a la aprobación provisional del Pleno del Ayuntamiento de VÍcar el día 18 de diciembre de 2000, la finca Registral 8.621 (anterior UE-8 a-VG), se encuentra clasificada como sistema general SG-1 de nuevo VÍcar y las relacionadas con los números 2 y 3 del expositivo I, Registrales 14.513 y 14.515, se encuentran clasificadas como Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento Villa de VÍcar (SG-4), mientras que las fincas Registrales 13.288 y 13.289 (UE-8 b-VG), se clasifican en el documento actual como Suelo Urbano con incrementos de aprovechamiento con relación al planeamiento anterior, asignándole las Normas Subsidiarias un aprovechamiento real, superior al susceptible de apropiación, que se cuantifica en lo que se refiere a este convenio en **6.682 metros cuadrados edificables**.

### IV

La elaboración del Planeamiento, así como la garantía de su gestión, mediante la celebración de convenios urbanísticos, aún careciendo de desarrollo legislativo en la Comunidad Andaluza, encuentra su cobertura legal en el **T.R. de la Ley del Suelo en sus artículos 45.3, 105.2, d), 106.3 y 303**. Habiendo tenido ya plasmación legal en las comunidades Autónomas (Ley Foral 10/94 de 4 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Foral de Navarra) y admitido ampliamente por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, siempre que se incorporen al Plan y formen parte de este (Sentencias de 19.02.92 y 15.12.93), dando dicho Tribunal incluso preferencia a tales Convenios, en caso de discrepancia entre los mismos y lo plasmado en el Plan.

### V

La actual definición que las Normas Subsidiarias asignan al Suelo Urbano no consolidado por la urbanización, impone a los propietarios de este tipo de suelo las cargas urbanísticas definidas en el artículo 14 de la Ley 6/98.

Tales cargas urbanísticas, para los propietarios de terrenos con incrementos de aprovechamiento con relación al planeamiento anterior, se concretan en la obligación de contribuir económicamente, en la proporción necesaria para la obtención por el Ayuntamiento de las dotaciones correspondientes al incremento de edificabilidad en este tipo de suelo. Tal contribución económica, se determina en 10.000 pesetas (60,10 €), por cada Unidad de Aprovechamiento (m2 edificable) que exceda del aprovechamiento susceptible de apropiación y equivale al cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para los propietarios de suelo urbano incluidos en Unidades de Ejecución.

El incremento de edificabilidad que se produce, al modificar las ordenanzas, en relación con el anterior planeamiento, hace preciso que el Ayuntamiento de VÍcar procure la obtención de suelo necesario para dotaciones públicas.



Por otro lado, a través de la figura del presente convenio urbanístico, el Ayuntamiento de Vicar, obtendrá gratuitamente la cesión de **7.513,30 m2** de suelo para uso deportivo (**SG-1**) y otros **4.597 m2** de suelo para equipamiento y espacios libres (**SG-4**).

## VI

Y estando ambas partes de acuerdo, suscriben el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, de acuerdo con las siguientes,

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** En el documento de aprobación provisional las Normas Subsidiarias de Vicar, clasificará el ámbito de las Fincas Registrales 13.288 y 13.289, cuya superficie total es de 2.643,05 m2, como Suelo Urbano, con incrementos de aprovechamiento con relación al planeamiento anterior.

El exceso de aprovechamiento definido en las citadas parcelas, a efectos de este convenio, se concreta en 6.682 m2 T.

**SEGUNDA.-** La Tapuela S.A., se obliga a otorgar Escritura Pública de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de vicar de **7.513,30 m2** de suelo (SG-1), que corresponde a la Finca Registral número **8.621** descrita en el expositivo I de este convenio, así como la cesión también gratuita de **4.597 m2** de suelo en la Villa de Vicar (SG-4), clasificado como Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, comprendiendo las Fincas números 2 y 3 descritas en el expositivo I del presente convenio.

Todos los gastos, honorarios e impuestos derivados del otorgamiento de las escrituras de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento, hasta su total inscripción en el Registro de la Propiedad, libres de cargas y gravámenes, serán por cuenta de LA TAPUELA, S.A..

El otorgamiento de las escrituras de cesión libres de cargas, en los términos anteriores expuestos, correspondiente a 7.513,30 m2 de suelo (SG-1) y 4.597 m2 de suelo (SG-4) y su correcta inscripción en el Registro de la Propiedad, a favor del Ayuntamiento de Vicar otorgará a LA TAPUELA, S.A., el derecho a la atribución del aprovechamiento previsto en las Normas Subsidiarias para las Fincas Registrales 13.288 y 13.289, así como considerar cumplidos los deberes y cargas urbanísticas establecidas por la legislación y el planeamiento para el propietario de dicho suelo.

En caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas por la TAPUELA S.A., el presente convenio quedará sin efecto.

Todos los gastos, impuestos, honorarios de abogado y procurador, así como cualquier otro que pudiera derivarse como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA TAPUELA S.A., serán sufragados por esta sociedad.



**Ayuntamiento  
de Vícar**

TERCERA.- Como consecuencia de la firma de este convenio urbanístico, queda sin efecto el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vícar adoptado el 23 de agosto de 1996, por el que se aprobó la propuesta de Convenio Urbanístico en el que intervenían el anterior Alcalde del Ayuntamiento de Vícar y las Sociedades Portocarrero, S.A., y LA TAPUELA S.A., quedando igualmente sin efecto la Escritura de Elevación a Público de la anterior propuesta otorgada ante Notario de Almería D. Francisco Balcázar Linares, el 20 de diciembre de 1996, al nº 3.207 de su protocolo, así como la ratificación efectuada el 24 del mismo mes y año, por D. Miguel Santaella Rodríguez.

Y no siendo otro el objeto del presente convenio urbanístico, lo firman las partes por triplicado, en prueba de conformidad, en lugar y fecha arriba indicados.

**POR EL AYUNTAMIENTO  
EL ALCALDE**

**POR LA TAPUELA S.A**

Fdo. Antonio Bonilla Rodríguez

Fdo. Arturo Egea Hueso.