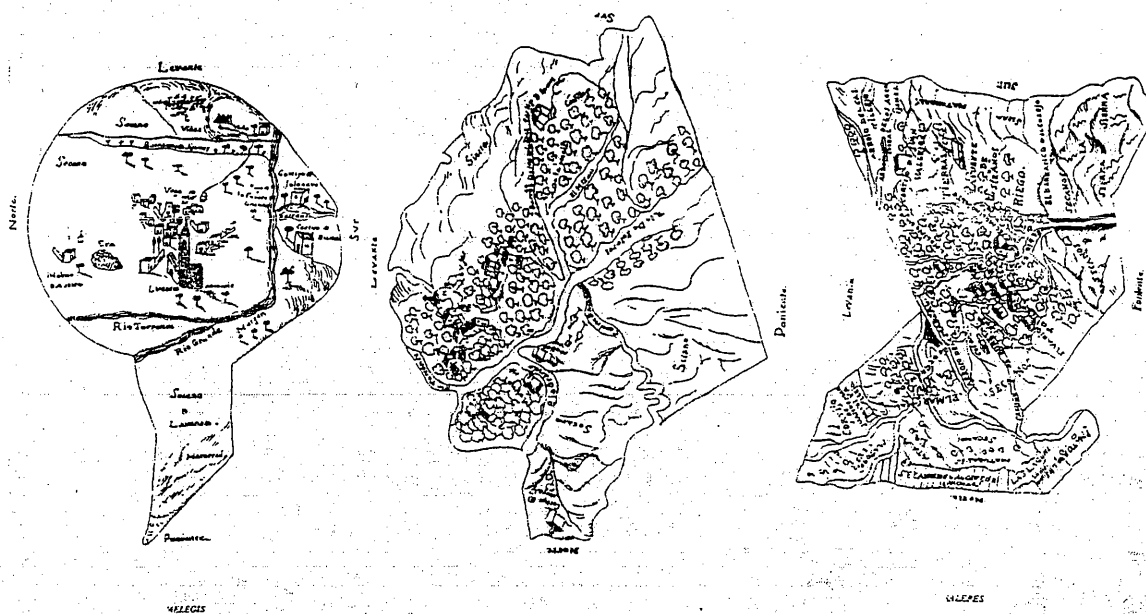
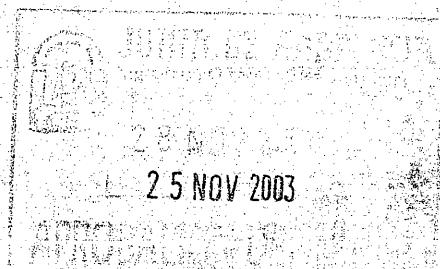




RESTÁBAL

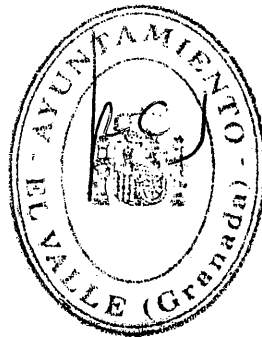


DIPUTACION DE GRANADA



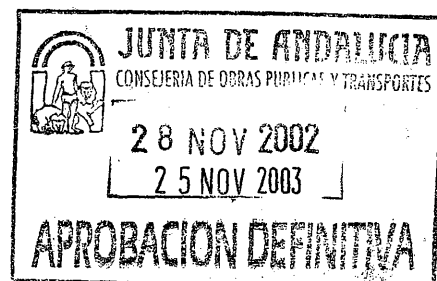
AREA DE COOPERACION LOCAL

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL VALLE



DILIGENCIA: Por la que se hace constar que este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de esta Corporación, celebrada en fecha 21 NOV. 2001

de lo que yo, Secretario, doy fe,
EL SECRETARIO:



EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA

REVISIÓN NN.SS. EL VALLE

NORMATIVA URBANÍSTICA

Equipo Redactor:

Antonio González Hdez.

Pablo García Hernández.

Domingo Guijarro de la Villa.

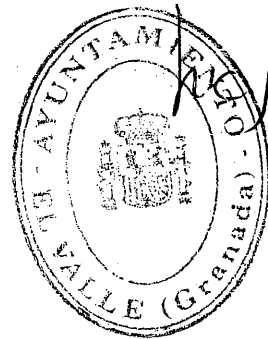
Ana Alarcón Estella.

Arquitecto.

Ldo.Derecho.

Delineante.

Aux.Admt°.



EL VALLE.

NN.SS.

INDICE GENERAL

TITULO I.- RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPITULO I.- PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

CAPITULO II.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

CAPITULO III.- PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES.

CAPITULO IV.- PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

CAPITULO V.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

CAPITULO VI.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO.

CAPITULO I.- DEFINICIONES.

CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES.

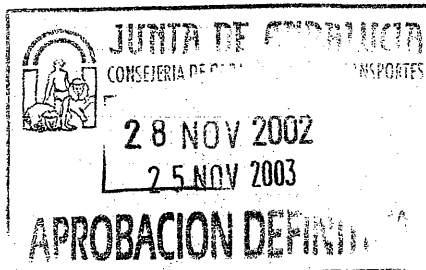
CAPITULO III.- LICENCIAS.

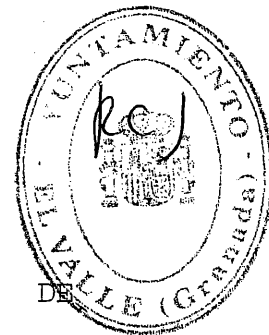
CAPITULO IV.- TIPOS DE USO EN EDIFICACION.

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

CAPITULO VI.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LAS ZONAS A Y B.

CAPITULO VII.- CONDICIONES ESPECIALES DE VOLUMEN.





CAPITULO VIII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.

CAPITULO IX.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

CAPITULO X.- CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS.

TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO I.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

CAPITULO III.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA.

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

CAPITULO V.- SANEAMIENTO.

CAPITULO VI.- ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

TITULO V.- NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- USOS PERMITIDOS.

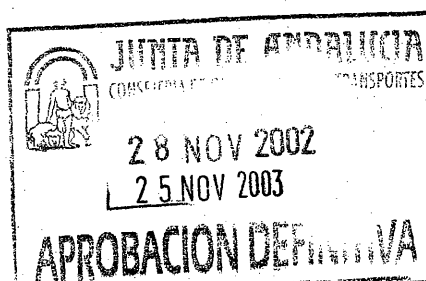
CAPITULO II.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACION PERMITIDA.

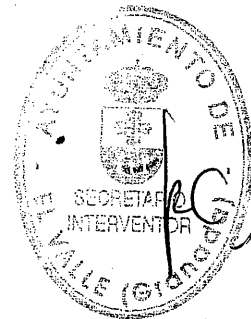
CAPITULO III.- DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACIÓN.

CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN.

TITULO VI.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.





TITULO VII.- ORDENACIÓN DE HUERTOS.

CAPITULO I.-ÁMBITO. DEFINICIONES GENERALES.

CAPITULO II.- EDIFICABILIDAD. OCUPACIÓN.

CAPITULO III.- LOCALIZACIÓN Y VARIOS.

TITULO VIII.- NORMATIVA PARTICULARIZADA PARA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO PARA USO INDUSTRIAL AFECTADO DE ORDENANZA DE HUERTOS.

CAPITULO I.-CONSIDERACIONES GENERALES.

TITULO IX.- AFECCIÓN DEL E.I.A. Y CONDICIONADO DE DECLARACIÓN PREVIA.

CAPÍTULO I.-CONDICIONES GENERALES.

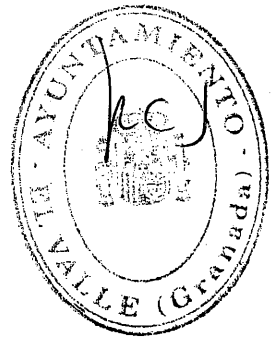
INDICE DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

INDICE DE PLANES PARCIALES

FICHAS CON DELIMITACIÓN DE ENTORNO DE PROTECCIÓN DE B.I.C.

ANEXO I.- INFORME DE LA C.H.S. SOBRE VERTIDOS AL PANTANO DE BEZNAR.

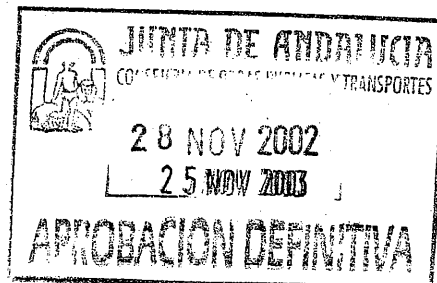


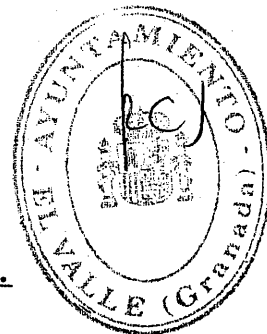


TITULO I.- RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- Art. 1.- Régimen Jurídico.
- Art. 2.- Ámbito de aplicación.
- Art. 3.- Vigencia, revisión y modificación.
- Art. 4.- Clasificación del Suelo.
- Art. 5.- Derechos y Deberes de los propietarios de suelo urbano y urbanizable.
- Art. 6.- Derechos y Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.
- Art. 7.- Aprovechamiento urbanístico.
- Art. 8.- Exención de venta a expropiación forzosa.





TITULO I.- RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Art. 1.- Régimen Jurídico.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de EL VALLE se formulan conforme a las prescripciones legales establecidas en las siguientes disposiciones:

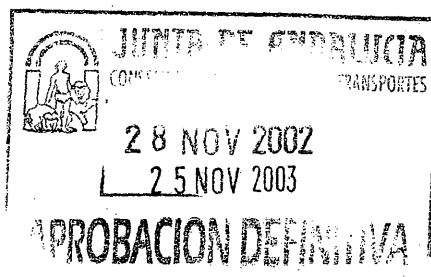
- La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-98).
- La Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (en adelante LS-A).
- Los preceptos declarados vigentes por la Disposición Derogatoria Única de la LS-98 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante LS-92).
- El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RPU).
- La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Protección Ambiental.
- El Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.

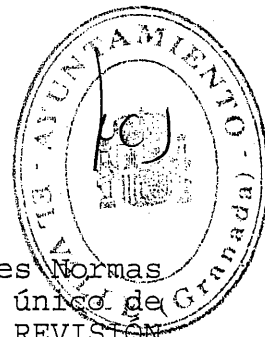
Art. 2.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las edificaciones, urbanizaciones y en general, las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten realizar en el territorio que comprende el Término Municipal de EL VALLE.

Art. 3.- Vigencia, revisión y modificación.

1. Estas Normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el B.O.P., en los términos de los artículos 124.1 y 3 de la LS-92, 131 del artículo único de la LS-A y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

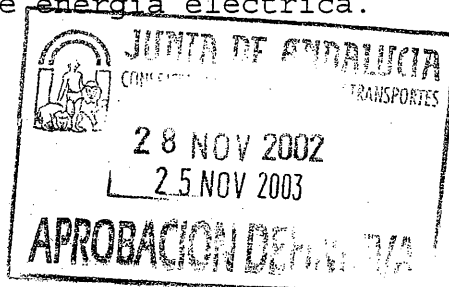


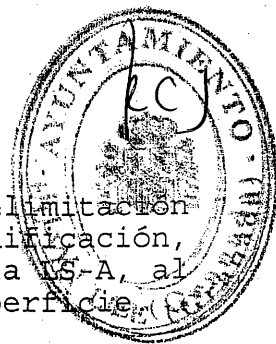


2. Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias en los términos del art. 125 del artículo único de la LS-A y del 160 del RPU, deberá procederse a la REVISIÓN cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:
- a) A los 8 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.
 - b) Por alteración o variación sustancial de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación en el termino municipal.
 - c) Por mayores exigencias de equipamiento comunitario del desarrollo económico y social.
 - d) Por concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a los factores básicos del planeamiento que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto.
 - e) Por afección de su territorio por un planeamiento de rango superior contradictorio con el contenido de las normas.
3. Podrán modificarse las Normas Subsidiarias en los términos de los arts. 126.5 128 y 129 del artículo único de la LS-A y 161 del RPU siempre que no implique la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto que implique su revisión.

Art. 4.- Clasificación del Suelo.

1. A partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, y de conformidad con los criterios de clasificación establecidos en los artículos 7 a 10 de la LS-98, el territorio del Término Municipal de EL VALLE queda clasificado en los siguientes tipos de suelo:
- a) Suelo Urbano.
 - b) Suelo Urbanizable.
 - c) Suelo No Urbanizable Protegido.
2. Constituyen el Suelo Urbano según la representación gráfica que figura en los planos de ordenación:
- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

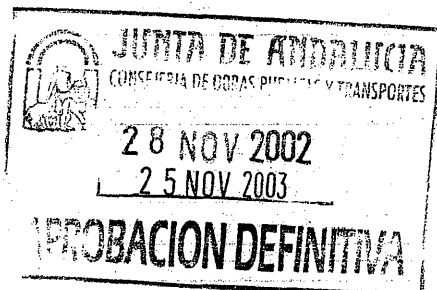


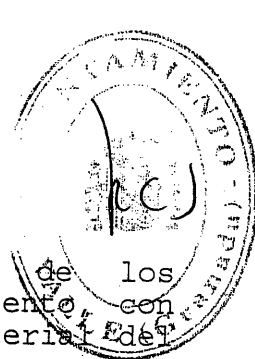


- b) Los terrenos que se incluyen en la delimitación gráfica por estar consolidados por la edificación, según el art. 10.a) del artículo único de la LS-A, al menos en las dos terceras partes de su superficie.

Art. 5.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

1. De conformidad con el art. 5 de la LS-98, la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de las mismas entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.
2. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano:
 - 2.1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13 de la LS-98, los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas Subsidiarias.
 - 2.2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 14.1 de la LS-98, los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -sí aún lo la tuvieran- la condición de solar y a edificarlos.
 - 2.3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 14.2 de la LS-98, los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las Normas Subsidiarias, en su caso, incluyan en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito.



- 
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento además del fijado en la preceptiva licencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.1 del artículo único de la LS-A.

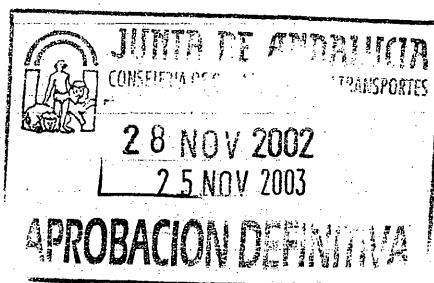
3. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

3.1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la LS-98 los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho:

- a) A usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos (art. 83 de las presentes Normas Urbanísticas), incluidos los usos previstos en el art. 20 LS-98 concedidos por su art. 17.
- b) A promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística. El derecho a promover su transformación se podrá ejercer presentando ante el Ayuntamiento la documentación necesaria para proceder a esa transformación según la tramitación, determinaciones y contenido que para la misma establezca la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma.

3.2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la LS-98, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las Normas Subsidiarias, en su caso, incluyan o adscriban al ámbito correspondiente.

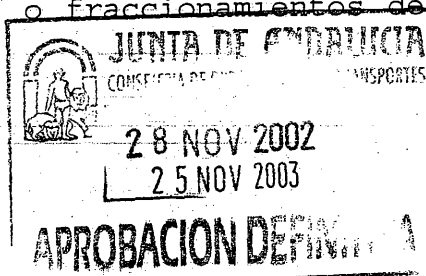




- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en las Normas Subsidiarias.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento además del fijado en la preceptiva licencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.1 del artículo único de la LS-A.

Art. 6.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 20.1 de la LS-98, los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes, las Normas Subsidiarias o el planeamiento en general.
2. Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, y al que se refiere el art. 83.2 de estas Normas Urbanísticas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del art. 9 de la LS-98.
3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 20.2 de la LS-98, en el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo





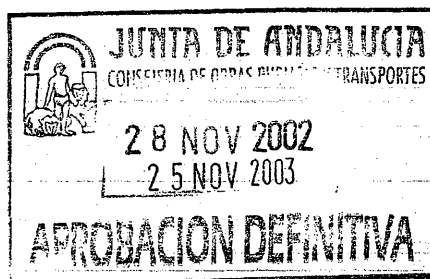
en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

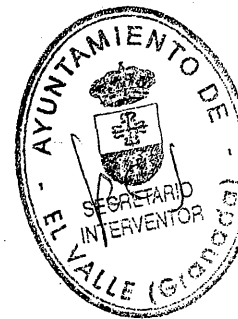
Art. 7.- Aprovechamiento urbanístico.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, apartado 2.3.c) y 3.2.d) de las presentes Normas Urbanísticas, y al amparo de los artículos 14.1 y 2.c) y 18.4 de la LS-98, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos será:
 - a) En suelo urbano consolidado por la urbanización: el 100 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito o del que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela (art. 14.1 de la LS-98).
 - b) En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada: el 90 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito (art. 14.2.c) de la LS-98).
 - c) En suelo urbanizable: el 90 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente (art. 18.4 de la LS-98).
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados b) y c) del número anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos a los que se refieren los mismos será en todo caso el que se derive de la correspondiente reducción del aprovechamiento a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento que, en su caso, establezca la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma al amparo de lo dispuesto en los artículos 14.2.c) y 18.4 de la LS-98.

Art. 8.- Exención de venta o expropiación forzosa.

De conformidad con la Disposición Adicional Primera, en municipios menores de 25.000 habitantes, apartado 3, del artículo Único de la LS-A, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar no serán aplicables en este municipio.





TÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

- Art. 9.- Legislación aplicable.
- Art. 10.- Línea de Edificación.
- Art. 11.- Petición de Autorización.

CAPÍTULO II.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA.

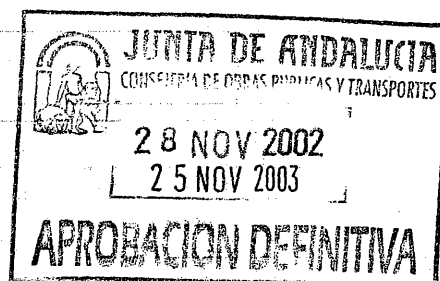
- Art. 12.- Legislación aplicable.
- Art. 13.- Prohibición de imposición de servidumbre en líneas de Alta Tensión.
- Art. 14.- Afecciones por Tendido Eléctrico.
- Art. 15.- Trazado de las Líneas Eléctricas.

CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DE AGUAS Y SUS CAUCES.

- Art. 16.- Legislación aplicable.
- Art. 17.- Prohibiciones Generales y Protecciones.
- Art. 18.- Fosas Sépticas.

CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA.

- Art. 19.- Legislación aplicable.
- Art. 20.- Protección de la Fauna.





Art. 20.1.-Protección y Lucha contra los incendios Forestales. Competencia de Entidades Locales y Alcaldes.

Art. 20.2.-Deberes Relativos a la prevención de incendios. Actuaciones Complementaria, Regulación de Uso.

Art. 20.3.-Planes de Ambito Local. Objetivos y contenido.

Art. 20.4.-Calificación Jurídica de los Terrenos.

CAPITULO V.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Art. 21.- Legislación aplicable.

— Art. 22.- Derecho-deber al Medio Ambiente.

— Art. 23.- Concesión de Licencias insalubres.

Art. 24.- Actividades con putrefactibilidad.

Art. 25.- Prohibición de establecimientos de ganado.

Art. 26.- Limitaciones de potencia en maquinaria.

Art. 27.- Limitaciones de actividades molestas.

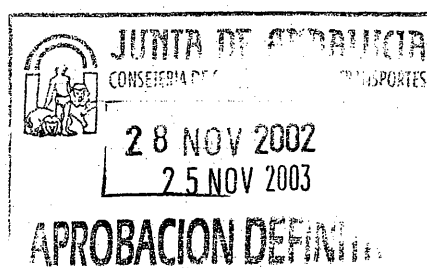
— Art. 28.- Limitaciones de distancias de actividades molestas.

Art. 29.- Consideraciones sobre vertederos y depósitos inertes.

Art. 30.- Adaptación de las construcciones al ambiente.

Art. 31.- Anuncios y Carteles.

— Art.31.1.-Actividades con vertidos o Contaminación Atmosférica.





CAPÍTULO VI.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Art. 32.- Legislación aplicable.

Art. 33.- Colaboración del Ayuntamiento.

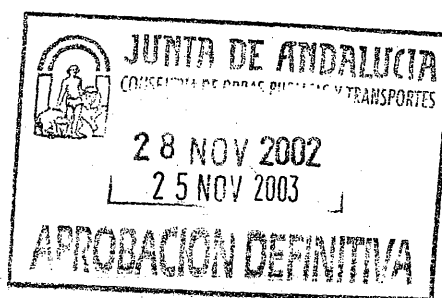
Art. 34.- Afecciones a distintivos heráldicos.

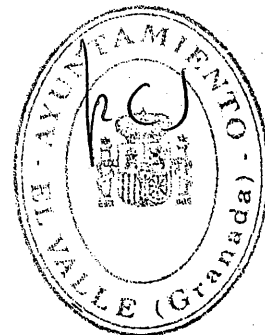
Art. 35.- Afecciones de los B.I.C.

Art. 36.- Edificaciones en zonas afectadas por B.I.C.

Art. 37.- Orden de ejecución en B.I.C.

Art. 38.- Expediente de ruina en Monumentos declarados B.I.C.





TITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

CAPITULO I.- PROTECCION DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Art. 9.- Legislación aplicable.

Para las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las CARRETERAS sobre terrenos lindantes con ellas, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre respetándose las zonas de dominio público, servidumbres y afecciones, sin perjuicio de los que en su momento establezca la legislación de la Comunidad Autónoma sobre la materia.

Art.10.- Línea de edificación.

La línea de edificación quedará situada a las siguientes distancias: (medidas perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

a) En tramos no urbanos:

- Variante o carreteras de circunvalación:...100 metros.
- Autovía: 50 metros.
- Resto de Carreteras..... 25 metros.

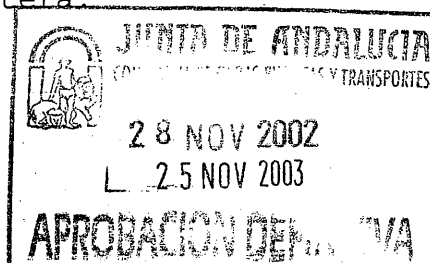
b) En tramos urbanos, sin perjuicio de las alineaciones existentes que se respetarán en todo caso; se tomará como generalidad 6 mts. desde la arista exterior de la calzada en caso de no venir reflejado en los Planos de Ordenación.

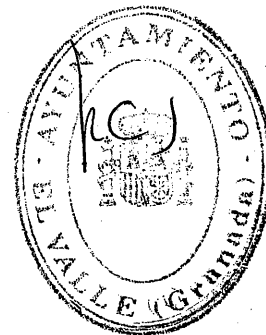
c) Anchura de caminos:

- Ancho mayor de 2,5 m en suelo de Vega.
- Ancho mayor de 4 m. en suelo de Secano.

Art. 11.- Petición de Autorización.

En cualquier caso y de conformidad con lo establecido en el Art. 85 del Reglamento de Carreteras para realizar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza en zonas de dominio público, servidumbre y afección, incluso los movimientos de tierras, cambiar el uso o entorno de las mismas y plantar y talar árboles será necesaria la autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera.





CAPITULO II.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA.

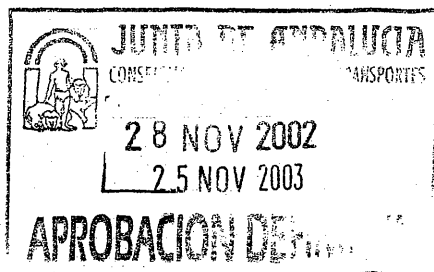
Art. 12.- Legislación aplicable.

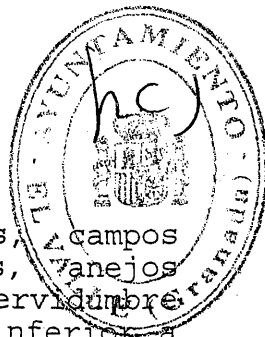
Se cumplirá con lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 10/1996, de 18 de Marzo, de Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de Instalaciones Eléctricas, y Decreto 2619/1996, de 20 de octubre, por el que se aprueba su Reglamento.
- Decreto 2617/1966, de 20 de octubre, sobre autorización de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión.
- Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.
- Resolución de 11 de octubre de 1989 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por el que se aprobaron las normas particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad S.A.
- Decreto 194/90 de 12 de junio, por el que se establecen Normas de Protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

Art. 13.- Prohibición de la imposición de servidumbre de líneas de Alta Tensión.

Queda prohibida la imposición de servidumbre de líneas de alta Tensión:





Sobre los edificios y patios, centros escolares, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, a viviendas que ya existan al tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos o jardines sea inferior a una hectárea.

Igualmente queda prohibida cualquier tipo de construcción bajo las líneas de alta tensión y en el espacio correspondiente a la proyección vertical sobre el plano horizontal de la zona de afección a lo largo del tendido eléctrico mientras esté persista.

Art. 14.- Afecciones para tendido eléctrico.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

- Edificios y construcciones:
3,3 + U/100 metros, con un mínimo de 5 metros.
- Bosque, árboles, masas de arbolado:
1,5 + U/100 metros, con un mínimo de 2 metros,

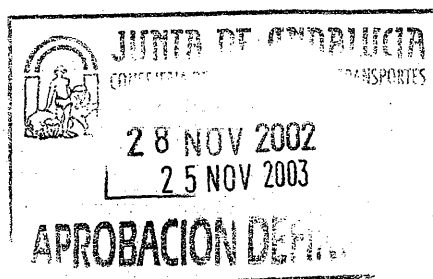
siendo U la Tensión expresada en KV.

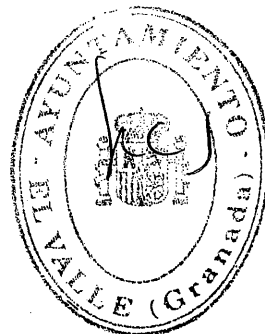
Debiendo respetarse estas distancias mínimas, tanto en vertical como en horizontal, a cada lado de los conductores de la línea quedando así definido el ancho de la franja de servidumbre a lo largo del recorrido de la línea eléctrica.

Art. 15.- Trazado de las líneas eléctricas.

Las líneas eléctricas se llevarán de la manera más adecuada a la estética de la población y preferentemente mediante canalización subterránea. En los monumentos y conjuntos se prohíben los tendidos aéreos mediante postes, castilletes o fijados a las fachadas autorizándose en todo caso, conductores protegidos que discurren por las fachadas, según un trazado que no perturbe el monumento o conjunto.

El cruce de calles y espacios públicos será en todo caso subterráneo, a profundidad no inferior de 1 metro de la rasante de la calzada.





CAPITULO III.- PROTECCION DE AGUAS Y SUS CAUCES.

Art. 16.- Legislación aplicable.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1.985 de 2 de agosto de Aguas y legislación complementaria.

Se observará igualmente lo dispuesto en el R.D. 849/1.986 de 1 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 927/1988 de 29 de julio, por lo que se aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

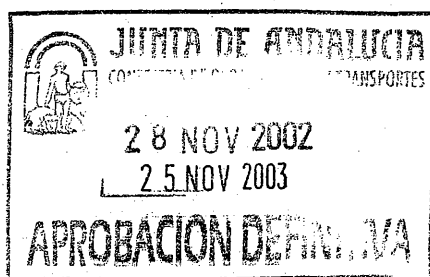
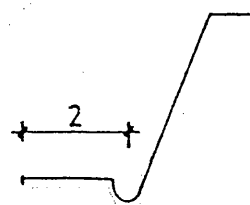
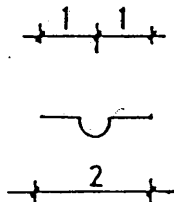
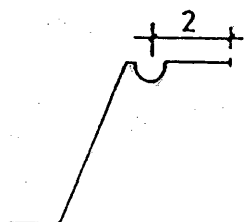
Art. 17.- Prohibiciones Generales y Protecciones.

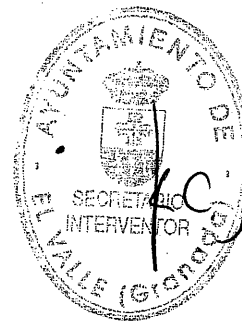
Queda prohibido con carácter general:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación del dominio público Hidráulico.

Se consideran las siguientes protecciones:

- a) Protecciones de las acequias, tanto generales como ramales que tengan constituidas servidumbres de paso de agua.





- b) En núcleos urbanos se garantizará que la eliminación de aguas residuales no afectara a la salubridad de los cauces fluviales, estando a lo dispuesto en la legislación aplicable, Ley de Aguas 29/85 y R.D. 849/86 del Rº D.P.H. Dichos vertidos contarán con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur y sus directrices y localización están contenidas en P.D.D. de Aguas Residuales Urbanas de la Provincia de Granada.

Teniéndose en cuenta en la redacción de los Proyectos de Depuración las prescripciones recogidas en los Informes previos de carácter vinculante emitidos por la C.H.S. para los vertidos a cauces fluviales y pantanos.

Art. 18.- Fosas sépticas.

En suelo urbano se prohíbe el saneamiento de edificaciones mediante fosa séptica.

La construcción de fosas sépticas para saneamiento de viviendas sólo se autorizará excepcionalmente, fuera del suelo urbano, cuando no suponga riesgo alguno para la salubridad pública y se den las suficientes garantías de que éstas no suponen riesgo alguno para el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas o superficiales. En todo caso se exigirá el oportuno Estudio Hidrológico para su presentación y autorización por la Confederación Hidrográfica, previo a la concesión de Licencia Municipal.

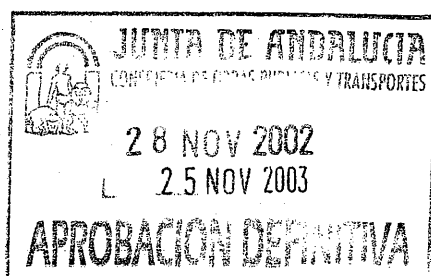
Así mismo quedará recogido gráficamente el Inventario de viviendas que utilizan este método de eliminación de aguas residuales.

CAPITULO IV.- PROTECCION DE LA FLORA Y FAUNA.

Art. 19.- Legislación aplicable.

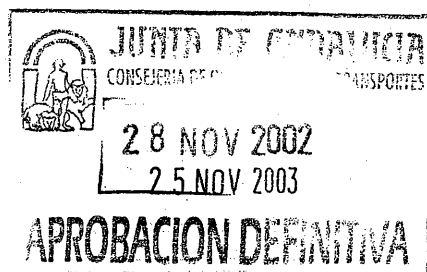
Será de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 4/1.989 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.





- Ley 2/1.989 de 18 de Julio para la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 6/1996 que modifica el art.20 de la Ley anterior.
- Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Decreto 485/1962 de 22 de febrero de 1962 por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 81/1968 sobre Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1.972 y Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 1/1970 de Caza de 4 de abril y Decreto 506/1971 de 25 de marzo por el que se aprueba su Reglamento.
- R.D. 3181/1.980 de 30 de diciembre sobre determinadas especies de la fauna silvestre.
- R.D. 3349/1.983 de 30 de noviembre que establece la Reglamentación Técnico-Sanitaria para fabricación, comercialización y utilización de Plaquicidas.
- Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1.942 y Decreto de 6 de abril de 1943 por el que se aprueba su Reglamento.
- Decreto 15-1-1.954 (en desarrollo del Art. 13 de la Ley anterior).
- Decreto 13-5-1.953 sobre cauces protegidos por su interés piscícola.
- Ley 5/1977 de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero.
- Reglamento de la Ley anterior según R.D. 1279/1.978, de 2 de mayo, modificado por el R.D. 1404/1982 de 30 de abril.
- Decretos 2360/1967 de 19 de agosto, 19 de octubre de 1.967 y 15 de junio de 1.972 sobre cultivos agrícolas de montes.
- Ley de 7 de octubre de 1.983 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.
- Decreto de 27 de junio de 1989, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía sobre prevención y extinción de incendios forestales.





- R.D. 1095/1989 de 8 de septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección.
- R.D. 1118/1989 de 15 de septiembre, por el que se determinan las especies objeto de caza y pesca comercializables y se dictan normas al respecto.
- R.D. 439/1990 de 30 de enero, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 5/99 de 29 de junio, Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.

Art. 20.- Protección de la Fauna.

La instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales ha de estar sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

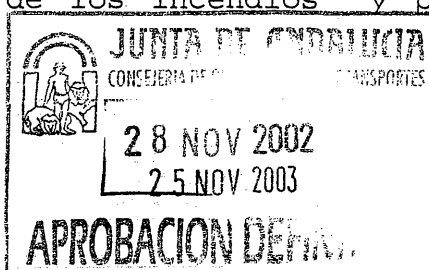
- Que la apertura de las mallas inferiores impidan el paso.
- Que impida el paso libre de animales como el conejo o la liebre, haciendo salvedad de aquellos casos en que se pretende proteger huertas y regadíos.
- Que disponga instalaciones para su electrificación.
- Que en caso de cotos de caza mayor, resulte una superficie cercada inferior a 500 Has. y el promotor no disponga de un plan de regeneración de las especies cinegéticas debidamente aprobado por el A.M.A. o I.A.R.A., según corresponda.

Para la instalación de tendidos eléctricos será requisito imprescindible la previsión de dispositivos en torres o torretas cuyo objeto sea el de impedir la eventual electrocución de aves será de obligado cumplimiento a este respecto, lo recogido en el Decreto 194/90 de 12 de junio por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

Art. 20.1.- Protección y lucha contra los Incendios Forestales. Competencias de Entidades Locales y Alcaldes.

Según queda reflejado en la Ley 5/99, su fin es defender los montes o terrenos forestales de los incendios y proteger a las

21



personas y a los bienes por ellos afectados, promoviendo la adopción de una política activa de prevención y de actuación coordinada de las Administraciones y la restauración de los terrenos incendiados entorno afectado.



En los arts. 8 y 11 quedan indicadas las competencias de las Entidades Locales y de sus Alcaldes.

Art. 20.2.- Deberes relativos a la prevención de Incendios.
Actuaciones complementarias y regulación de usos.

Los propietarios tanto públicos como privados realizarán las actuaciones y trabajos preventivos que podrán incluir entre otros, trabajos selvícolas, y apertura y mantenimiento de cortafuegos, permitiendo actuaciones de infraestructura para la lucha contra incendios.

Complementariamente los titulares de urbanizaciones, campings... en terrenos forestales ó en su zona de influencia adoptarán medidas preventivas, recogándose en el planeamiento urbanístico estas previsiones como queda indicado en los artículos 28 y 29, sobre Regulación de Usos y Actividades Públicas o sometidas a autorización precisa.

Art. 20.3.- Planes de Ambito Local. Objeto y Contenido.

Quedan recogidos en el art. 39 de la Ley, el objeto de los Planes de Ambito Local, tanto organización, procedimiento de actuación y movilización de recursos propios a la vez que indica en el 40 la inclusión de todos los Planes de Autoprotección.

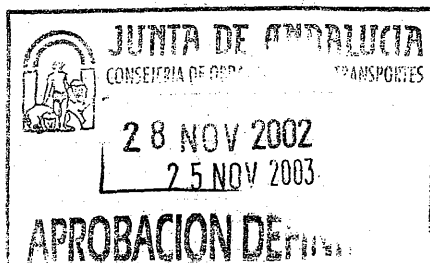
Art. 20.4.- Calificación jurídica de los terrenos.

La pérdida total o parcial de cubiertas vegetales como consecuencia de un incendio, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal como indica el art. 50 de la Ley 5/99.

CAPITULO V.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

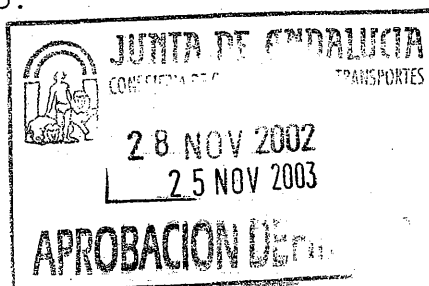
Art. 21.- Legislación aplicable.

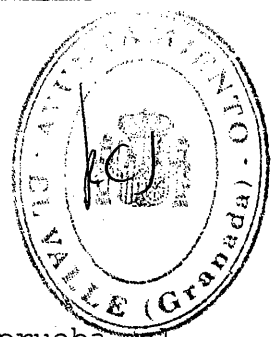
Además de las determinaciones contenidas en este capítulo y de las específicas señaladas para cada categoría de suelo en todo el territorio municipal, será de aplicación la siguiente legislación:





- Ley 7/1994 de 18 de mayo de 1994, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Protección Ambiental.
- Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de 1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 283/1995 de 21 de noviembre de 1995, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Sólidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre de 1995, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 153/1996 de 30 de abril de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ✓ - Decreto 74/1996 de 20 de febrero de 1996, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ✓ - Orden de 23 de febrero de 1996, en materia de Medición, Evaluación y Valoración de la Calidad del Aire, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 3 de septiembre de 1998 de Ruidos y Vibraciones.
- Ley 42/1975 de Recogida y Tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre.
- Ley 20/1.986 de 14 de mayo. Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 14/1.986 de 25 de Abril. General de Sanidad, artículos 42.3 a), b) y c).
- Ley 2/89 de Inventario de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley 4/1.989 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- R.D.L. 1.302/1.986 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y R.D. 1.131/1.988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para su ejecución.
- Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 (Arts. 81 a 86) y Decreto 485/1962 de 22 de febrero de 1962 por el que se aprueba su Reglamento.





- Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Art. 22.- Derecho y Deber a al Medio Ambiente.

Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

El Ayuntamiento velará por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Quedando todas las actividades de los artículos del 22 al 28 afectados por la Ley 7/94 de Prevención Ambiental y sus distintos Reglamentos, siendo necesario en espacios naturales protegidos la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

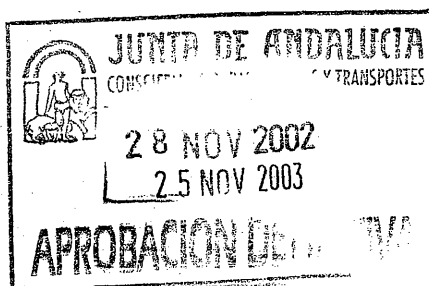
Art. 23.- Concesión de Licencias insalubres.

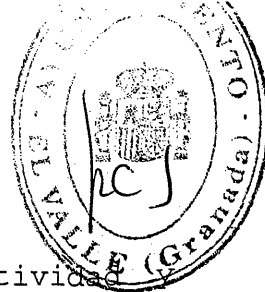
Para la concesión de licencias y en todo caso para el funcionamiento de actividades habrá de tenerse en cuenta que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Para la concesión de la Licencia se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Informe Ambiental o Calificación Ambiental, según Ley 7/94.

Art. 24.- Actividades con putrefactibilidad.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición (pescaderías, carnicerías y similares) deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas, de forma que no se propaguen malos olores y quede a salvo la salubridad pública.





Además de contar con la oportuna Licencia de Actividades afectado de Reglamento apropiado según la Ley 7/94.

Art. 25.- Prohibición de establecimientos de ganado.

Queda prohibido en lo sucesivo el establecimiento de vaquerías, establos dentro de Suelo Urbano, salvo las cuadras y corrales para uso doméstico ó explotación agraria. Se establece un plazo de 5 años para la desaparición de los existentes no autorizables.

Art. 26.- Limitaciones de potencia en maquinaria.

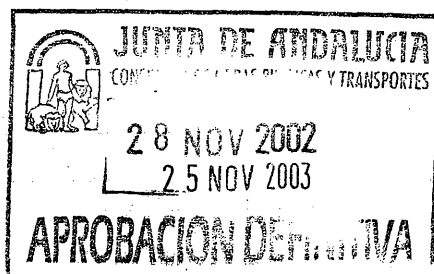
En los comercios, casas habitación, edificios y locales públicos en general con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos no podrán instalarse motores fijos cualquiera que sea su potencia en el interior de los lugares citados, sin la expresa autorización municipal que señalará las medidas correctoras pertinentes, en función del Anexo correspondiente en la Ley 7/94 y estar afectado por el Reglamento de la actividad a desarrollar y la potencia que demande.

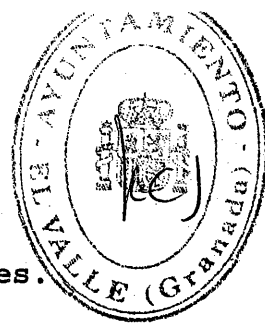
Art. 27.- Limitaciones de Actividades Molestas.

Las actividades que según la normativa aplicable puedan ser calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas, según el derogado Reglamento R.A.M.I.N.P., no podrán ubicarse en los espacios en que tal nocividad, insalubridad o peligrosidad perjudique directamente a los vecinos y en ningún caso en las zonas que tengan otro uso pormenorizado específico incompatible con aquél. En todo caso esta ubicación deberá estar justificada desde el punto de vista jurídico, económico, ambiental y estético y recogiendo todos los trámites administrativos recogidos en la Ley 7/94 y sus respectivos Reglamentos.

Art. 28.- Limitaciones en distancias de actividades molestas.

En todo caso las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada, aunque debe ajustarse esta distancia y dotarlas de las medidas correctoras, según la Ley 7/94 de Protección Ambiental.





Art. 29.- Consideraciones sobre vertederos y residuos inertes.

Los vertederos y depósitos de residuos inertes tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre o peligrosa y no podrán situarse dentro de las áreas calificadas como suelo urbano o suelo urbanizable.

La distancia mínima a cualquier carretera será de 1000 metros y se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que impidan la visión de la instalación, para que su aspecto exterior se integre en el paisaje del municipio.

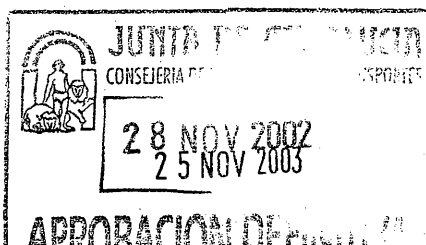
Se situarán en lugares poco visibles desde el núcleo urbano, las Carreteras y los caminos forestales.

La creación de estos vertederos estará sujeta a previa licencia que solo se otorgará cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente estudio comprensivo de los siguientes aspectos.

Todas las posibles ubicaciones de Residuos Sólidos estarán sujetos a las prescripciones del P.D.R.S. de la Provincia de Granada, al igual que su gestión y tratamientos. Por otra parte cuando tengan la consideración de inertes les será de aplicación lo previsto en la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Como carácter general y también indicado en las intenciones intrínsecas del P.D.R.S. de la Provincia de Granada, se aportan las directrices para la ubicación de residuos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar y justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil para la instalación.
- Sistema de recogida y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertederos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.
- En particular deberá garantizarse, mientras se procede al sellado propuesto por el P.D.R.S. del vertedero del Paraje de Pilillas, la incidencia en posibles incendios, olores y contaminación mediante medidas preventivas que eviten su





disposición a la atmósfera y a los acuíferos con la rápida retirada para no provocar almacenamiento excesiva y su riesgo de incendios.

Se adecuan las medidas preventivas al Decreto 470/1997 de 20/12 sobre Prevención de Incendios forestales.

Art. 30.- Adaptación de las construcciones al ambiente.

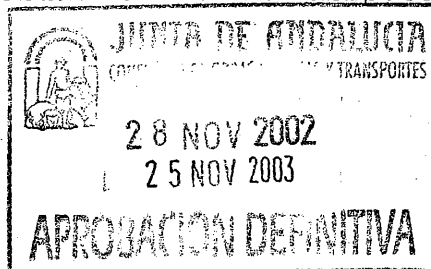
Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, si hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
- c) En consecuencia no se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, incluso en usos industriales ó naves agrícolas.
- d) Las naves y demás edificaciones industriales en cualquier tipo de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior no sea disonante con el paisaje típico y rural del municipio.

Art. 31.- Anuncios y carteles.

Los anuncios y carteles se atenderán a lo dispuesto en la normativa indicada en el art. 9 de esta normativa, por lo que deberá verificarse:

- 1. En las zonas de servidumbre y afección de las carreteras queda prohibido realizar publicidad salvo lo dispuesto en





los artículos 74, 75 y 76 del Reglamento General de Carreteras.

2. En las travesías de la población podrán autorizarse anuncios que por su tamaño, tipo de letra o situación puedan ser leídos únicamente por los peatones. Se permitirán anuncios adosados a los edificios cuando informen sobre las actividades que se desarrollen en los mismos. No sobresaldrán, en ningún caso más de 20 cm. de la fachada, quedando prohibidos los carteles en bandera que sobresalgan más de 20 cm. de la fachada.
3. No se permitirán los anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. y en general los carteles que atenten contra la naturaleza o el paisaje.
4. En la colocación de imágenes y símbolos en la cumbre de las montañas se cuidará además del valor artístico intrínseco, la composición paisajística, no autorizándose la colocación de aquellos cuyas dimensiones y forma no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten y siempre que no rompan el entorno, ni sobrepasen o modifiquen la línea de horizonte, contemplada esta desde cualquier carretera.
5. No se permitirá su colocación sobre los cerros, peñones o lomas de especial valor paisajístico y que constituyan lugares característicos, típicos y tradicionales del Municipio.
6. En suelo no urbanizable no se permitirá ninguna edificación que rompa la línea de horizonte que pueda contemplarse desde cualquier vía pecuaria, carretera o camino.

Art. 31.1.- Actividades con vertido o contaminación atmosférica.

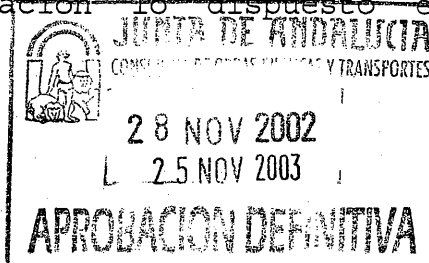
Aquellas actividades cuyo funcionamiento produzca vertidos o contaminación atmosférica estarán obligadas a la previa depuración, o adopción de los mecanismos correctores, de manera que los efluentes y niveles de emisiones cumplan con los requisitos previstos en la legislación sectorial correspondiente, o las condiciones particulares que el propio Ayuntamiento pueda imponer.

CAPITULO VI.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 32.- Legislación aplicable.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto en la

28





legislación general aplicable y, en particular, las siguientes normas:

1. Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Artístico Español y R.D. 111/1986 de 10 de enero, que la desarrolla parcialmente.
2. Ley 1/1991 de 3 de junio de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Decreto 571/1.963 de 14 de Marzo que encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, Conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

Art. 33.- Colaboración del Ayuntamiento.

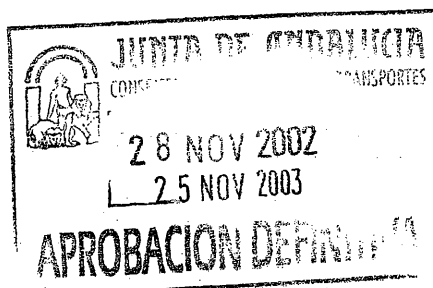
El Ayuntamiento garantizará la conservación y promoverá el enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico del municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. A tal efecto el Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes en la Conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

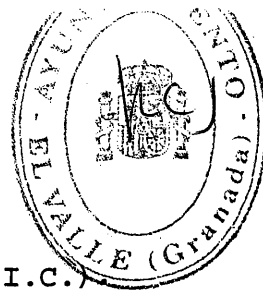
Notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufrán, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes.

Art. 34.- Afecciones a distintivos heráldicos.

Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. El Ayuntamiento cuidará especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores.





Art. 35.- Afecciones de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)

En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural y en el resto de bienes inmuebles objeto de inscripción específica, no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Se entiende como entorno afectado a la actuación dentro del ámbito circundante, que afecte visualmente a la percepción del B.I.C. o bien que pueda presumirse una incidencia que menoscabe su particularidad, en cualquier caso será la Consejería de Cultura y Medio Ambiente la que dé el informe al ser requerido como condición previa a la Licencia Municipal.

La obtención de las autorizaciones necesarias anteriormente indicadas no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás licencias o autorizaciones que fuesen necesarias para realizar obras, cambios de uso o modificaciones de cualquier tipo que afectasen a los inmuebles señalados en el párrafo anterior.

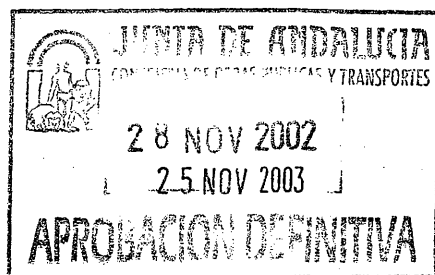
Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Art. 36.- Edificaciones en zonas afectadas por B.I.C.

La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

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



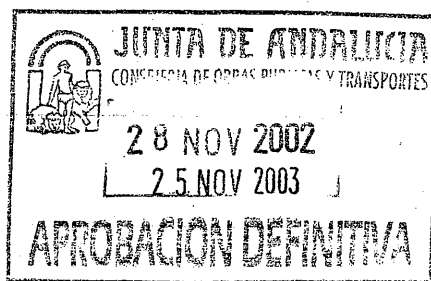


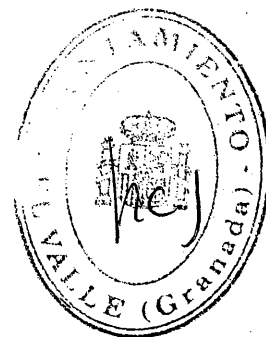
Art. 37.- Orden de ejecución en B.I.C.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el Art. 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o realizarlas de forma subsidiarias y a costa de los propietarios.

Art. 38.- Expediente de ruina en Monumentos declarados B.I.C.

1. Si a pesar del deber de conservación que obliga a los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Artístico llegará a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural la Administración Cultural competente estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.
2. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración cultural competente.
3. Si existiera urgencia y peligro inminente la entidad que hubiera incoado expediente de ruina, deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse, no darán lugar a actos de demolición que no sean estructuralmente necesarios para la Conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización de la Administración Cultural competente, debiéndose proceder en su caso a la reposición de los elementos retirados.





TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO.-

CAPITULO I.- DEFINICIONES.

Art. 39.- Terminología.

CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES.

Art. 40.- Condiciones de solar.

Art. 41.- Requisitos de solar.

Art. 42.- Excepción en usos industriales.

CAPITULO III.- LICENCIAS.

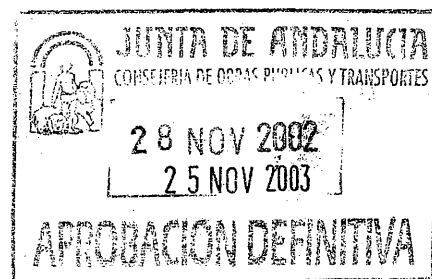
Art. 43.- Actos sujetos a Licencia.

Art. 44.- Proyecto Técnico.

Art. 45.- Procedimiento de Licencia.

Art. 46.- Silencio Administrativo en Licencias.

Art. 47.- Licencia de Primera Ocupación.



CAPITULO IV.- TIPOS DE USO EN EDIFICACION.

Art. 48.- Tipos de uso en edificación.

Art. 49.- Uso en vivienda. Tipología.



- Art. 50.- Condiciones de Habitabilidad.**
- Art. 51.- Prescripciones Técnicas en Edificación.**
- Art. 52.- Uso de Industria.**
- Art. 53.- Uso Público.**

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

- Art. 54.- Tipologías Edificatorias.**

CAPITULO VI.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES A Y B.

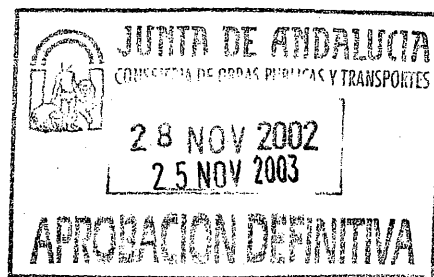
- Art. 55.- Altura de la Edificación.**

CAPITULO VII.- CONDICIONES ESPECIALES DE VOLUMEN PARA LA ZONA C. TIPOLOGÍA INDUSTRIAL.

- Art. 56.- Reglamentación General.**
- Art. 57.- Aplicabilidad de la Reglamentación General de Tipología Industrial en Zona C al Suelo Urbanizable Industrial de Melegis.**

CAPITULO VIII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.

- Art. 58.- Cerramientos de terrenos o solares.**
- Art. 59.- Cercas de edificios aislados.**





Art. 60.- Patios colindantes.

CAPITULO IX.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 61.- Prescripciones generales de actuación.

CAPITULO X.- CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS.

Art. 62.- Consideraciones generales.

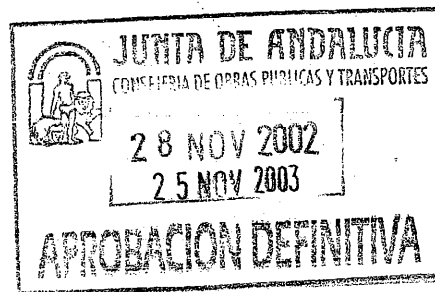
Art. 63.- Limitaciones estéticas.

Art. 64.- Fachadas.

Art. 65.- Cubiertas.

Art. 66.- Tendidos aéreos.

Art. 67.- Conducciones y redes subterráneas.





TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANO.

CAPITULO I.- DEFINICIONES.

Art. 39.- Terminología.

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

1. Alineaciones.

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

2. Altura de edificación.

Es la distancia vertical comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la última planta.
La medida se realizará en el punto medio de la fachada, en el caso de edificación entre medianeras.

3. Altura libre de los pisos.

Es la distancia entre la superficie del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

4. Altura planta baja.

Es la distancia existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta.

5. Altura de pisos.

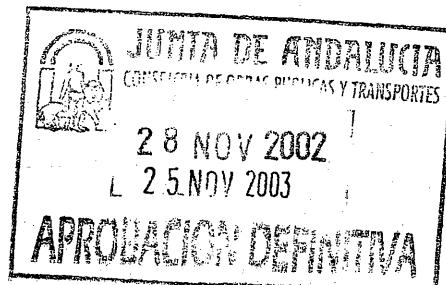
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

6. Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie construible y la superficie sobre la que se construye, expresada en m²/m².

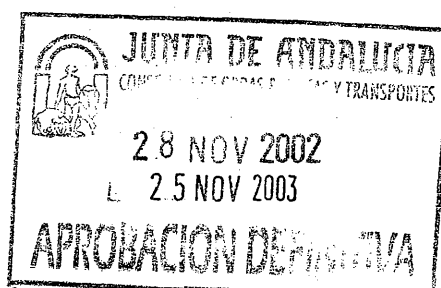
7. Edificabilidad.

Es la medida del volumen edificable permitido en una determinada parcela o de la superficie construible en una parcela.



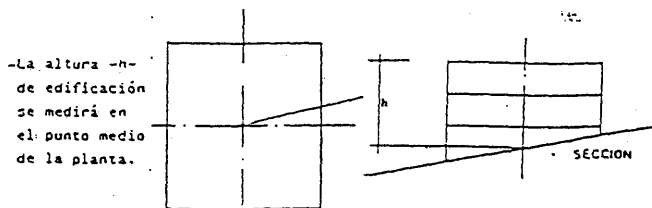


8. Espacios libres.
- Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada por la edificación.
9. Fachada.
- Masa de cerramiento exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.
10. Manzana.
- Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.
11. Area edificable.
- Superficie de suelo urbano en la cual aún en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias, no existen trazadas alineaciones oficiales.
12. Parcela mínima.
- Es la parcela tipo con dimensiones por debajo de la cual no se puede edificar.
13. Planta baja.
- Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera, o terreno por encima de la rasante.
14. Rasante.
- Es la cota vertical en cada punto de la alienación .
15. Solar.
- Superficie de suelo urbano apta para la edificación y que se encuentra urbanizada de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias.
16. Usos permitidos.
- Son los que se consideran adecuados en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

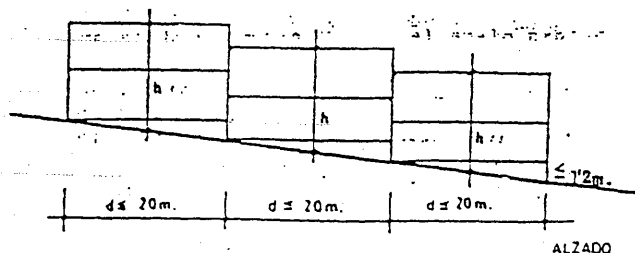


17. Esquema de alturas.

a) Edificaciones aisladas.



b) Edificaciones adosadas.



CAPITULO II.- SOLARES EDIFICABLES.

Art. 40.- Condiciones de Solar.

Además de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas el suelo urbano requiere para ser edificado que la respectiva parcela merezca la calificación de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.

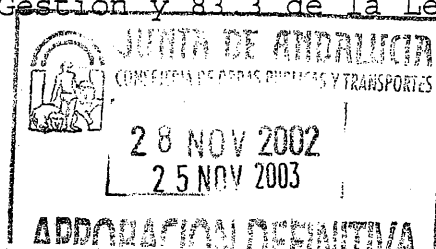
Art. 41.- Requisitos de Solar.

A los efectos de estas Normas Subsidiarias, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 14 del artículo único de la LS-A, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 42.- Excepción en usos industriales.

Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedasen suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en los artículos 46.2 del Reglamento de Gestión y 83.3 de la Ley del Suelo



mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

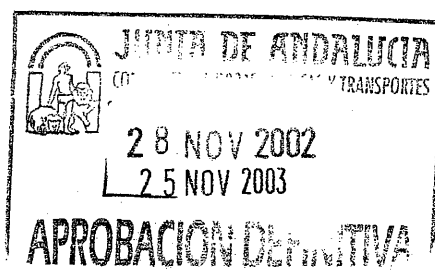


CAPITULO III.- LICENCIAS.

Art. 43.- Actos sujetos a Licencia.

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

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallado y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.





- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Construcción de balsas y depósitos.
- Construcción de cercas en fincas según su correspondiente alineación.
- Y, en general, los demás actos que se señalan en las presentes Normas.

Art. 44.- Proyecto Técnico.

En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico este será firmado por el Técnico facultativo competente y visado por el Colegio profesional que corresponda en los términos previstos en la legislación vigente.

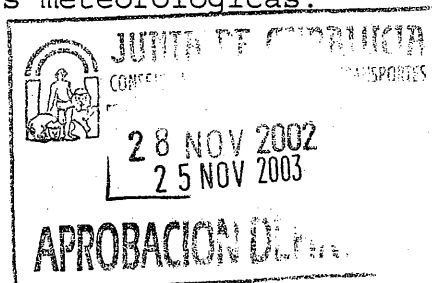
Art. 45.- Procedimiento de Licencia.

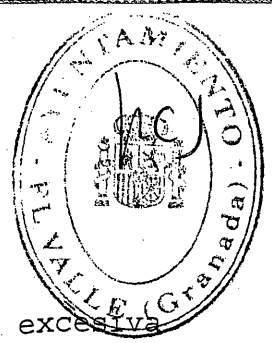
El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y concordante legislación de Régimen Local.

La licencia de obras concedida por el Ayuntamiento deberá hacer mención expresa de las condiciones de las obras o actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, materiales a utilizar en las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por maquinaria pesada, etc.... Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

En particular:

- Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción, mediante riegos periódicos cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas.





- Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos.
- El mantenimiento de la maquinaria se realizará evitando derrames.
- Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados que figurarán en la Licencia.
- No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Art. 46.- Silencio Administrativo en Licencias.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la legislación urbanística o de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 47.- Licencia de Primera ocupación.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad o licencia de primera ocupación que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado, con el previo y obligatorio Certificado de Fin de Obra expedido por la Dirección Facultativa.

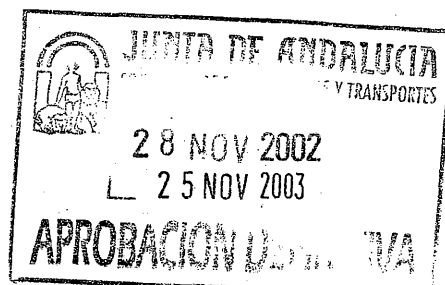
Igualmente las nuevas construcciones estarán obligadas (ya sea dentro o fuera del Suelo Urbano) a terminar las fachadas obligatoriamente. Sin este requisito no se otorgará Licencia de 1ª Ocupación o de actividad, estableciendo además un año para que las edificaciones que pudieran no tener terminadas las fachadas, procedan a su terminación.

CAPITULO IV.- TIPOS DE USO EN EDIFICACION.

Art. 48.- Tipos de Uso en Edificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

1. Usos de vivienda.
2. Usos de industria.





3. Uso público.

Art. 49.- Uso de Vivienda. Tipología.

Teniendo en cuenta las características de cada uno y sus posibilidades de localización se establecen las siguientes clases, características y situaciones:

Clase Primera.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

TIPOLOGÍA:

(AS) Aislada.

Cuando la vivienda se sitúa en el interior de la parcela guardando una separación con los linderos de la misma.

(AD) Adosada.

Cuando la vivienda se sitúa pareada o agrupada lateralmente a otras, formando frente común.

Clase Segunda.- Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

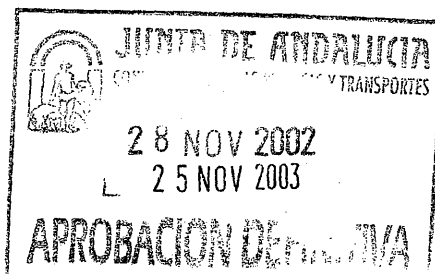
TIPOLOGÍA:

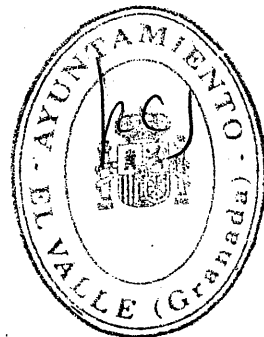
(AD) Adosada.

Cuando las edificaciones se adosan unas a otras no dejando medianerías vistas y alineándose a fachada formando manzanas completas.

(MC) Mancomunada.

Cuando se agrupan viviendas horizontalmente en un único edificio y en torno a un espacio privado que reúna las condiciones de espacio exterior.





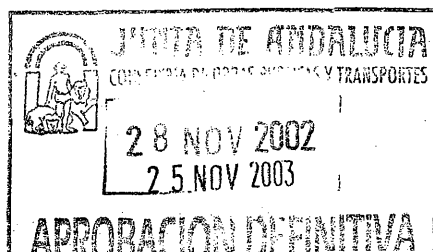
Art. 50.- Condiciones de habitabilidad.

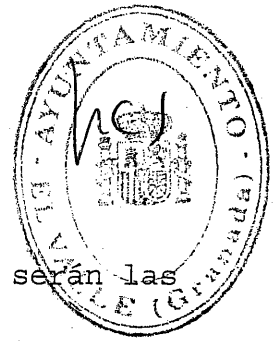
Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénicas mínimas marcadas por la Orden de 29 de febrero de 1.944 (B.O.E. de 1 de marzo), que a continuación se expresan:

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, debiendo de tener siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.
2. Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.
3. Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a $1/6$ de la superficie de la planta.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir esta de dormitorio y la superficie total del hueco de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior.

4. Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantía de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado o 0,20 m. sobre el pavimento de azotea.
 - b) Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.
 - c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.
5. Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos, podrá tolerarse el que se cubran los patios hasta la altura de la primera planta, los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a $1/6$ de la altura del edificio: la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.





6. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio de una cama de 6 metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de volumen.
- Dormitorios de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de volumen.
- Cuarto de estar de 10 metros cuadrados.
- Cocina de 1,5 metros cuadrados.
- Retrete de 1,5 metros cuadrados.

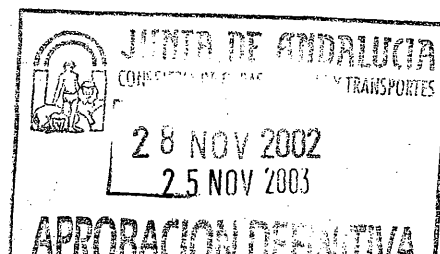
Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima del pasillo será de 0,80 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso cuya anchura se elevara a un metro.

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

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

7. En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los parámetros será de 1,20 metros y el volumen mínimo de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior debiendo en todo momento revestirse los techos y blanquear toda la superficie.
8. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble y acometer a la red de alcantarillado.
9. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se encuentre en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a lo dispuesto en el art. 17 de las presentes Normas.
10. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las





legislación sanitaria y con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

11. Los retretes serán de cierre hidráulico.
12. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entrada independiente.
13. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que estén emplazados.

Art. 51.- Prescripciones Técnicas en edificación.

Se deberán cumplir las siguientes prescripciones particulares:

a) **Abastecimiento de Agua y Saneamiento:**

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 225 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

b) **Suministro de Energía Eléctrica:**

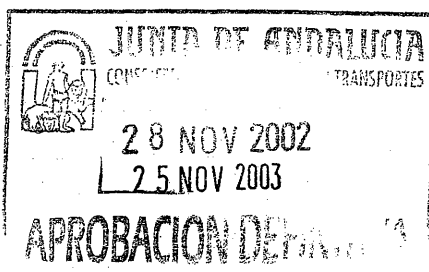
Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía Eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

c) **Condiciones Acústicas y de Aislamiento:**

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por la Norma Básica NBE-CA-88; Condiciones Acústicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 1909/1.981 de 24 de Julio, y corregida en el BOE 07-10-82; como lo exigido por la Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2429/1.979 de 6 de julio.

Art. 52.- Uso de Industria.

En este artículo se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las





instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª Categoría: Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

2ª Categoría: Actividades Molestas compatibles con la vivienda.

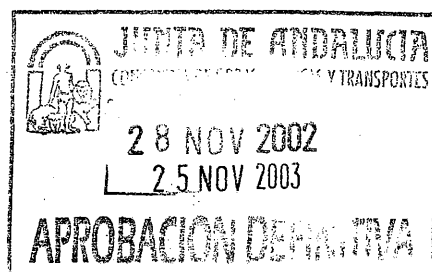
Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en las plantas baja, semisótano o sótano de los edificios de vivienda plurifamiliar.

3ª Categoría: Actividades molestas, incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas, y las instalaciones que puedan afectar a la ordenación estética. Se permiten en edificio exclusivo independiente con fachada a la calle.

4ª Categoría: Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda.





Comprende esta Categoría la industria en general, cuya superficie, potencia y características no afecten el carácter del área donde se ubiquen, excluyéndose las nocivas o peligrosas.

Solo se permiten en suelo no urbanizable bajo las condiciones fijadas en su normativa específica y en edificios exclusivos e independientes.

La clasificación de las Industrias en función de R.A.M.I.N.P. aunque las competencias en esta materia fueron derogadas por Decreto 60/1981, se mantienen dado su entendimiento general, si bien todas ellas quedan afectadas del oportuno procedimiento ambiental contenido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Art. 53.- Uso Público.

Las construcciones y dotaciones de este uso genérico se dividen en las siguientes clases:

- RS: Residencial
- CU: Culturales
- RL: Religiosos
- AD: Administrativos
- SA: Sanitarios y asistenciales
- ES: Enseñanzas
- CO: Comerciales
- RC: Recreativos y esparcimiento
- DP: Deportivos
- CT: Comunicaciones y transporte -
- VA: Varios

- 1.- Matadero
- 2.- Cementerio
- 3.- Servicio de limpieza

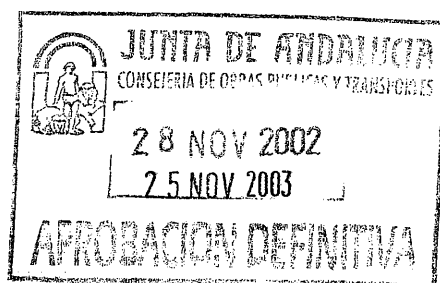
CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Art. 54.- Tipologías edificatorias.

Se establecen las siguientes tipologías y volúmenes edificatorios:

ZONA A):

Tipología de Núcleo Central con su Casco Histórico.





ANEXO DE SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD RESPECTO A LAS DISTINTAS ZONAS DENTRO DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

ZONAS EXISTENTES EN NÚCLEOS URBANOS

COMPATIBILIDADES

ZONA A – NÚCLEO CENTRAL:

-Bajos destinados a Uso Comercial hasta el 30% de Manzana.

-Industria 1ª C y 2ª C.

-Resto de los usos incluidos en el art. 53 –Uso Público incluso en manzana completa, excepto VA.

CASCO HISTÓRICO:

-Bajos destinados a Uso Comercial hasta el 20%.

-Industria 1ª C.

-Se admiten los existentes y todos lo que generen revitalización del tejido urbano, como culturales, asistenciales y situaciones que puedan englobarse dentro de la tipología edificatoria existente.

ZONA B – BARRIO NUEVO:

-Bajos destinados a Uso Comercial hasta el 30% de la Manzana.

-Industria 1ª y 2ª.

-Comerciales (supermercado), Cultural y Enseñanza.





Esta zona comprende los centros urbanos de cada núcleo de El Valle y así está delimitada en los Planos de Ordenación como Vivienda Unifamiliar Adosada, conformando a veces manzana cerrada, siendo compatible con vivienda plurifamiliar.

Dentro de estos centros se delimita interiormente áreas más restrictivas, conformada generalmente por manzanas cerradas, donde dadas las características existentes se anula la compatibilidad de la vivienda plurifamiliar y se le afecta de Ordenanzas Particularizadas de Casco Histórico, delimitado en el oportuno Plano de Ordenación y afectada de las siguientes prescripciones:

- Estricta adecuación a las alineaciones señaladas en Plano de Viario con mantenimiento del parcelario.
- Ritmos de huecos en consonancia al entorno.
- Los vidrios serán transparentes o translúcidos.
- Cubiertas de teja árabe o similar en color y textura con voladizos emboquillados si los hubiera, con las dispensas del art. 65.2.
- Enfoscado exterior y pintado en colores claros.
- Los zócalos, si existieran, en colores más oscuros recogiendo los trancos de entrada, prohibiéndose materiales cerámicos en los revestimientos.

Quedan prohibidos en estas zonas urbanas de protección ambiental:

- Las balaustradas hidráulicas en peto y barandas.
- El aluminio anodizado en su color en carpintería metálica.
- Los vidrios en huecos no serán con color ni dibujo.

• ZONA B):

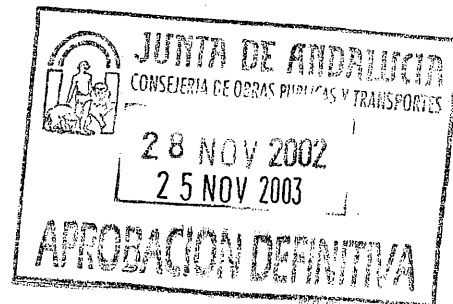
Tipología de Barrio Nuevo.

Esta zona comprende las edificaciones predominantemente de vivienda unifamiliar exenta o adosada.

Los tipos de edificación son los siguientes:

- Tipo B-1: Edificación Unifamiliar Aislada.
 Vivienda de carácter unifamiliar exenta.

Cumplirá las siguientes condiciones:





Separación mínima de 3,00 mts. a los linderos de la parcela y de 1,50 a los linderos con calle oficial.

Se puede adosar a un lindero con compromiso notarial con el colindante de actuar de la misma forma, al objeto de hacer dos viviendas adosadas.

-Tipo B-2: Edificación Unifamiliar Adosada.

Es aquella edificación que ocupando todo el frente de la alineación de la calle puede retranquear la fachada, toda o parte, dejando un jardín o porche de entrada. Podrá disponer de los patios de luces o de parcela que estima oportuno.

Deberán cumplirse las siguientes limitaciones:

-No dejar ni crear medianeras vistas.

-El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial será de 2 mts.

Se definirá unívocamente la tipología cuando se alcance el 50% con una de las dos.

Se organizan las Compatibilidades de Uso en la hoja nueva anterior 47.1.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES A Y B.

Art. 55.- Altura de la Edificación.

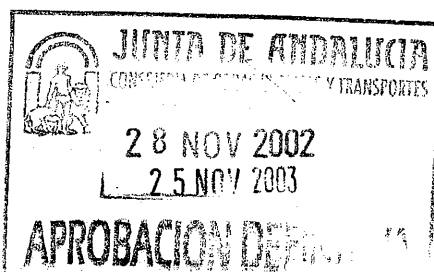
Tanto para la zona de Núcleo Central Zona A), como para el Barrio Nuevo Zona B), regirán las siguientes normas:

Número de plantas: Regla General.

Como regla general se establece en 2 el número de plantas con un máximo de 7 mts. de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En el cómputo de las 2 plantas se incluye en todo caso la planta baja.
- b) Las 2 plantas han de computarse en cada punto del terreno con contacto con la edificación de acuerdo con el apartado 17 del art. 39.

Para la medición de las alturas permitidas se establecen los siguientes criterios:





1. Solares con fachada a calles en pendientes:

En calles en pendiente la edificación quedará siempre inscrita bajo una línea teórica (que definirá las partes bajas de los forjados de aleros) formada por escalones de 6 m. lineales de desarrollo horizontal, empezando por el punto más bajo de fachada y tomando siempre en el centro de cada escalón la altura máxima permitida en la zona.

En calles escalonadas, de muy fuerte pendiente, no se rebasará nunca en cada extremo de escalón el 30% de la altura permitida en su centro, tolerándose en este caso como inevitable la aparición en este extremo puntual de una planta más de la permitida, quedando este hecho compensado con la escasa altura del otro extremo.

2. Solares en pendiente con fachadas opuestas a dos calles:

Los edificios se desarrollaran bajo la envolvente definida de la forma siguiente:

1º.- En la calle de mayor cota se tomará una altura igual a la altura permitida en la zona; sobre esta cota se traza una línea horizontal de 6 m. de ancho, obteniéndose el punto (1).

2º.- El punto 2 está situado en la vertical de la calle de cota inferior y a una altura igual a la altura permitida en la zona.

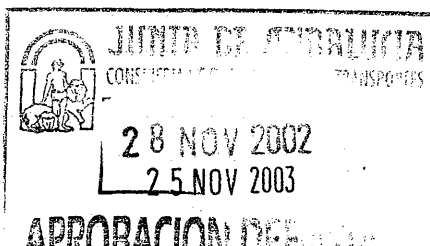
Uniendo estos dos puntos se obtiene la envolvente de la que no podrá sobresalir la edificación.

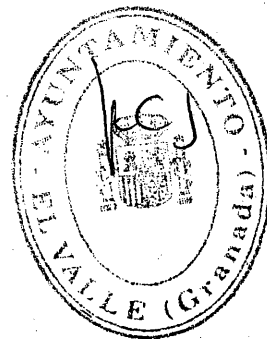
Dentro de esta envolvente el edificio se escalonará de tal forma que en ningún escalón tenga menos de tres metros en horizontal ni más de seis metros en vertical.

Independientemente de lo aquí expuesto, de existir alguna calle lateral en pendiente, además de las opuestas, o bien que éstas últimas también presenten pendiente, las condiciones de calles en pendiente deben cumplirse en todas ellas.

3. Solares en pendiente con fachada a calle y fondo opuesto a medianería.

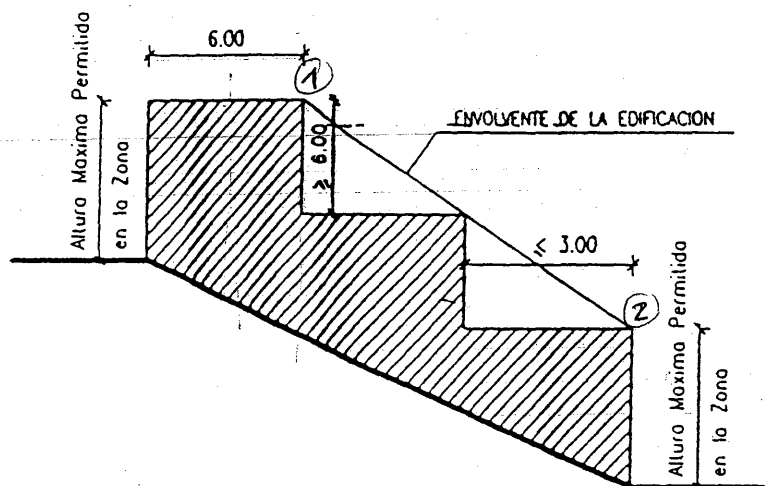
En este caso se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior tomando la altura permitida en el fondo del solar sobre la rasante natural del terreno.



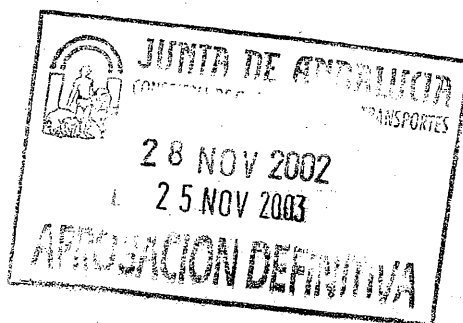
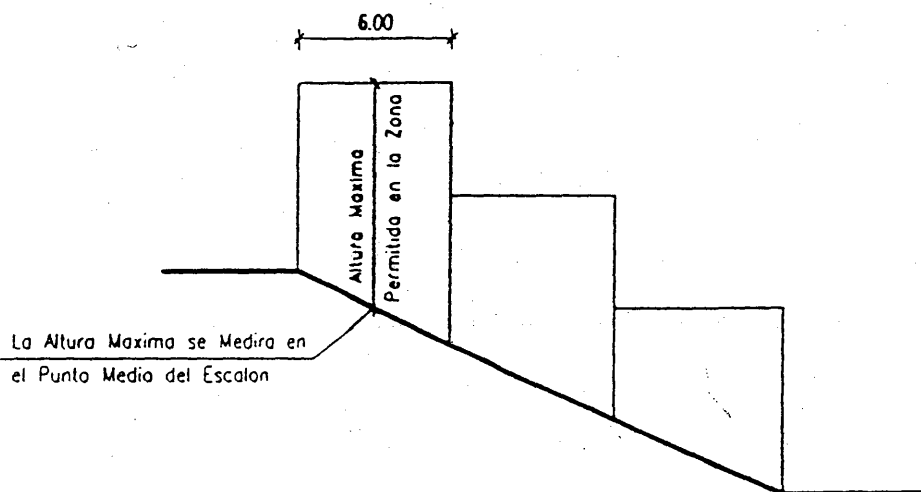


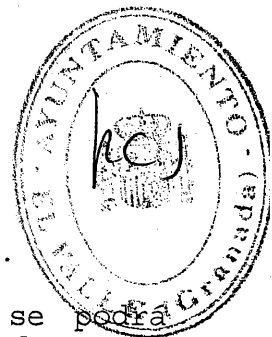
ESQUEMA:

SOLARES EN PENDIENTE CON FACHADA OPUESTA A DOS CALLES



SOLARES CON FACHADA A CALLES EN PENDIENTE





4. Construcciones permitidas por encima de la altura.

- a) Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada. Estas construcciones solo se podrán destinar a depósitos, chimeneas, secaderos, tendederos y otros usos análogos con una altura que no podrá exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal.
- b) En las edificaciones aisladas de vivienda unifamiliar, podrán permitirse por encima de la altura máxima permitida, cuerpos de edificación cerrados destinados a torreones, miradores o estudios con las siguientes limitaciones:
- Superficie no superior a 25 m².
 - Altura de piso no superior a 3 m.
 - Escaleras de acceso ubicadas dentro del recinto.
 - Retranqueo no inferior a 3 m. respecto a la última planta en todo su perímetro.

5. Altura libre de pisos.

La mínima altura libre de pisos será la siguiente:

- En plantas destinadas a vivienda: 2,50 m.
- En locales comerciales: 3,00 m.
- En garajes y aparcamientos: 2,20 m.

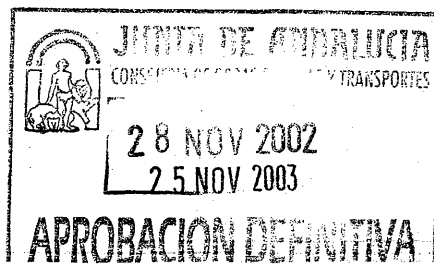
6. Altura de pisos.

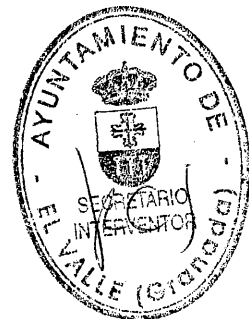
Queda fijada en un mínimo de 2,85 m. y un máximo de 3,50 m., para las plantas altas y un mínimo de 3,30 metros y máximo de 3,90 metros para las plantas bajas.

En edificación aislada, retranqueada respecto de las alineaciones oficiales, la altura de la planta baja podrá tener un mínimo de 2,90 metros.

En cualquier caso, la planta podrá descomponerse, dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y entresuelo.

Las alturas anteriormente fijadas para las plantas bajas se entienden medidas desde la rasante del terreno o calle





hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la planta baja.

7. Volumen máximo a edificar.

a) En la zona A) -Núcleo Central- será de 2,25 m²/m² sobre parcela neta. No contabilizan a efectos de volumen los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle menos de 1,20 mts a la cara superior de su forjado de techo.

b) En la zona B) - Barrio Nuevo- de 1,85 m²/m² sobre parcela neta.

8. Parcela mínima.

a) En la zona A) -Núcleo Central- será de 50 m² en aquellas que no estén edificadas antes de la aprobación de estas Normas. Se permitirá la construcción de parcelas más pequeñas cuando provengan del derribo de construcciones ya existentes.

b) En la zona B) -Barrio Nuevo- será de 80 m².

En cualquier caso se podrá inscribir en ella un círculo de 5 m. de diámetro.

9. Ocupación en planta.

a) En la zona A) será como máximo de 100% en planta baja y del 80% en el resto.

b) En la zona B) será como máximo de 80%.

10. Fondo máximo permitido.

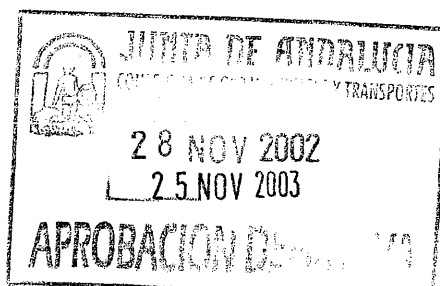
No será superior a los 25 mts. medidos perpendicularmente desde la alineación oficial; en planta baja podrá superar esta dimensión siempre que no se destine a vivienda.

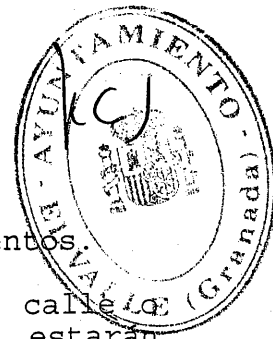
11. Entrantes, salientes y vuelos.

11.1. Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial mas que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las





subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle al terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

11.2. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las Construcciones, respecto de la alienación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima edificabilidad permitida.

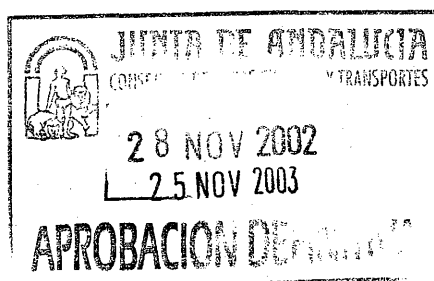
11.3. Cuerpos Volados Cerrados.

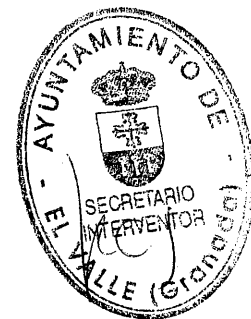
Fuera de la alienación oficial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.

11.4. Balcones o Voladizos Abiertos.

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alienación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3,30 metros sobre la rasante, o de 2,90 metros si se trata de vuelos en calles peatonales o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.
- El vuelo máximo permitido será el siguiente:
 - a) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 90% del ancho de la acera.
 - b) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.
 - c) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 7% del ancho de la calle.
- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1 metro de anchura.





- Los vuelos se separaran un mínimo de 60 cm. respecto de las medianeras.

11.5. Salientes No Estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un 10% del ancho de la acera, sin exceder de 10 cm. Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 15 cm.

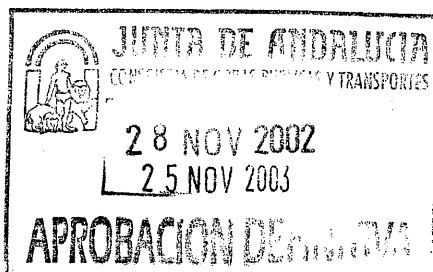
Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle. Cuando por normas de rango superior a ésta ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remitidas en la fachada.

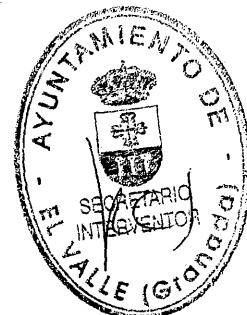
CAPITULO VII.- CONDICIONES ESPECIALES DE VOLUMEN PARA LA ZONA C. TIPOLOGÍA INDUSTRIAL.

Art. 56.- Reglamentación General.

Esta ordenanza se propone reglamentar la edificación de las zonas donde existen instalaciones industriales y dirigir hacia estas zonas las futuras instalaciones de este tipo, con las siguientes condiciones especiales:

1. El número de plantas será de dos como máximo. La altura máxima de cornisa de 11 m.
2. El volumen máximo a edificar será de $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre parcela neta. No contarán a efectos de volumen los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle menos de 1,20 m, medidos a cara superior del forjado de su techo.
3. La ocupación en planta será como máximo de 90% en cada planta.
4. El fondo máximo de edificación, no tendrá más limitaciones que las derivadas de las necesidades de ventilación e iluminación propias del edificio.
5. Los voladizos, no se autorizan en este sector, salvo dentro de la alineación oficial.





6. El tipo de edificación para este sector será la usual en las instalaciones industriales, podrá ser exenta, adosada a una o más medianerías y tendrá las siguientes limitaciones:
 - a) No dejar ni crear medianerías vistas.
 - b) Retranquearse respecto a la alineación de calle al menos 2 m., más la necesaria para la apertura de portones exteriores si los hubiera.
7. Regirán con carácter supletorio en lo que se adapte a esta tipología las normas contenidas en el Capítulo VI del Título III.

Art. 57.- Aplicabilidad de la Reglamentación General en Zona C al Suelo Urbanizable de Uso Industrial de Melegis.

En todos los aspectos no regulados en el Título VIII sobre Normativa Particularizada para Uso Industrial en Suelo Urbanizable, con carácter más restrictivo por la incidencia de la Ordenanza de Huertos, le serán de aplicación las prescripciones recogidas en el anterior artículo 56.

CAPITULO VIII.- CERRAMIENTOS Y CERCAS.

Art. 58.- Cerramientos de terrenos o solar.

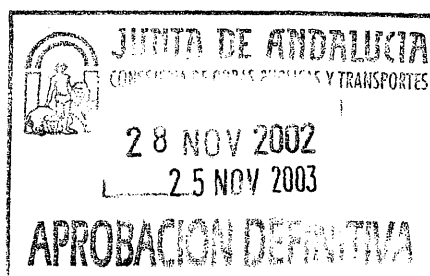
Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado y afectado de licencia.

El cercado permanente será de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alienación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

Art. 59.- Cercas de edificios aislados.

En las zonas de edificios aislados las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas solo podrán tener la altura de 1,30 metros, sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse a tres metros las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.





Art. 60.- Patios colindantes.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianera tendrá una altura máxima de tres metros a contar desde la rasante del patio mas bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros de la rasante del patio mas alto.

CAPITULO IX.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Art. 61.- Prescripciones Generales de Actuación.

1. En los edificios que queden fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

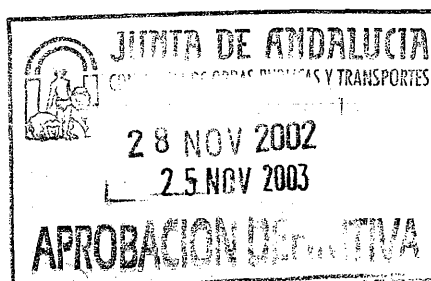
CAPITULO X.- CARACTERISTICAS ESTÉTICAS.

Art. 62.- Consideraciones Generales.

La situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos constructivos no podrá en ningún caso limitar el campo visual en situaciones urbanas existentes y consolidadas, para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Art. 63.- Limitaciones estéticas.

1. El muro en fachada deberá inexcusablemente resolverse constructivamente con ladrillo y acabado enfoscado con cal o pinturas de similar aspecto. No se consentirán fachadas acabadas con azulejos o similares.
2. Se prohíben como materiales de utilización en los paramentos exteriores visibles desde la vía publica:





- a) El ladrillo visto en cualquiera de sus variedades, salvo que se justifique su utilización en sardineles, en cercas y ventanas.
- b) La cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.
3. Las naves y demás edificaciones industriales se rodearán necesariamente de una doble hilera de árboles de modo que su forma o aspecto exterior se ajuste a lo dispuesto en el art. 30 de las Normas y de no ser disonante con el paisaje típico y rural del municipio.
4. En los zócalos se tratará de que su color y textura sea mas intensa y gruesa que el resto de la fachada, con empleo de piedras y materiales tradicionales. Se autorizará la utilización de piedras tales como el gris Macael, Sierra Elvira gris o piedra de Loja y arenisca de Padul y pizarra de Sierra Nevada.

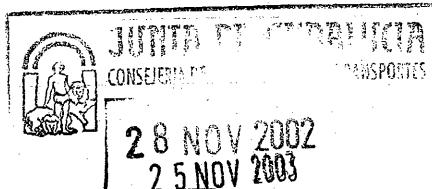
Art. 64.- Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá integrarse al menos conceptualmente con la forma y función de la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas y respetando el tipo de cubierta usual.
2. El tratamiento general de composición de fachada a la calle, tendrá continuidad en la solución adoptada para la planta baja y otros niveles superiores, no permitiéndose interrupción en las características definitorias de la composición, no obstante en situaciones no usuales, se justificará la solución arquitectónica resultante.
3. Las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición, justificando cualquier imposibilidad de su cumplimiento.
4. Se extiende la prohibición de balaustradas hidráulicas a todos los núcleos urbanos.

Art. 65.- Cubiertas.

La cubierta será inclinada y de teja curva roja en todos los núcleos urbanos.

Podrán habilitarse terrazas practicables, incluso en las zonas de Protección Tipológica, siempre que ello no genere





edificación alguna sobre la cumbrera que se mantendrá continua, se mantenga la cubierta en los laterales del hueco que se pretenda habilitar como terraza accesible con un ancho no inferior a 60 cm. e igualmente se mantenga la misma pendiente general de cubierta partiendo del alero hasta una altura no inferior a 60 cm. sobre el inicio del mismo.

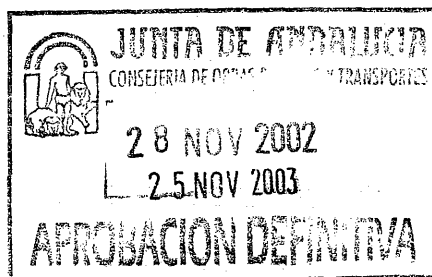
3. No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo de sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones, incluso en las industrias en Zona C) y en Industria Agrícola Compatible.

Art. 66.- Tendidos aéreos.

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos salvo los adosados y grapeados a las paredes, debiéndose desarrollar los cruces de calles mediante canalizaciones subterráneas de conformidad con lo establecido en las Normas tecnológicas de viviendas.

Art. 67.- Conducciones y redes subterráneas.

1. Las Conducciones se albergarán por debajo de las aceras evitando siempre las zonas de rodaduras calzadas. En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tubulares complementarios de 10 milímetros de PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior de 80 cm. para el paso de futuras Conducciones. En el caso de apertura de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 metro a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor al igual que en aceras.
2. Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerara la quinta parte (1/5) del ancho de la calle.





TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO I.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 68.- Regulación y características generales.

CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Art. 69.- Definición de Proyecto de Urbanización.

Art. 70.- Restricciones de determinaciones.

CAPITULO III.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA.

Art. 71.- Vías de circulación.

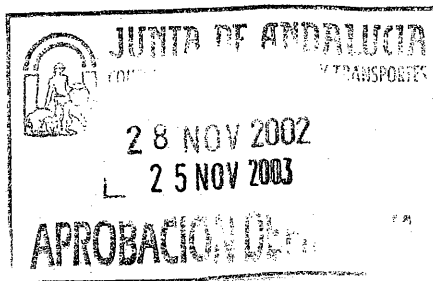
Art. 72.- Intersecciones y esquinas.

Art. 73.- Pavimentación.

Art. 73.1.-Adecuamiento de viario a discapacidad peatonal.

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

Art. 74.- Indicaciones Generales.





CAPITULO V.- SANEAMIENTO.

Art. 75.- Condiciones Técnicas Generales.

Art. 76.- Depuración complementaria.

Art. 77.- condiciones generales de Fosas Sépticas.

Art. 78.- Servicio de mantenimiento de Fosas Sépticas.

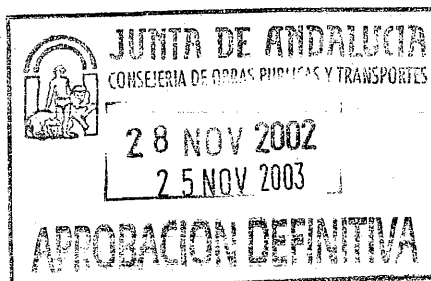
CAPITULO VI.- ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

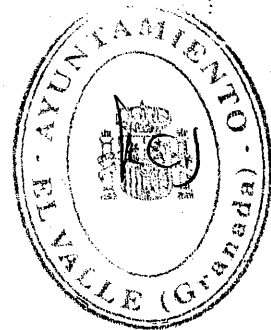
Art. 79.- Reglamentación Técnica.

Art. 80.- Niveles de electrificación.

Art. 81.- Prescripciones de la instalación.

Art. 82.- Niveles de Iluminación.





TITULO IV.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO I.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

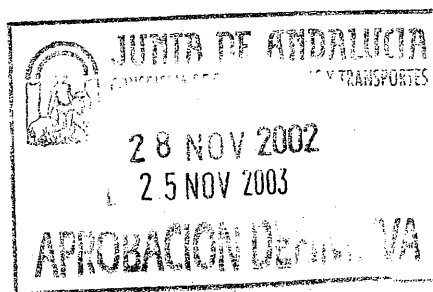
Art. 68.- Regulación y Características Generales.

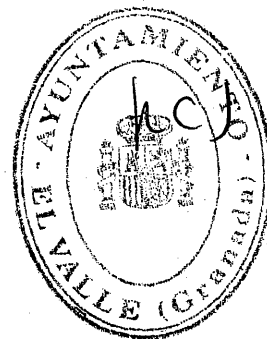
En este Capítulo se establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo directo de las Normas Subsidiarias o como desarrollo de los Planes, Especiales o Estudios de Detalle.

El presente Capítulo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en suelo urbano que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calle, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado y electricidad.

Se definen como características generales para favorecer la integración de nuevos crecimientos de bordes, en relación con las unidades de paisaje significativas, el tener en cuenta las distintas líneas de actuación inherentes en esta Normativa:

1. Ordenanza de Huertos con indicación de localización en Huertos aislados o afectados de UE.
2. Banda de protección con Zona Verde en PP: El Calvario.
3. Restricción de ocupación en Suelos Industriales y replantaciones posteriores.
4. Sometimiento a las directrices del E.I.A. y Memoria Justificativa en Pº Fluvial de Saleres y Pº en el Pantano de Beznar.
5. Adecuamiento en tipología y ocupación de edificaciones dentro de las Unidades de Paisaje, al estar clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.
6. Consideración de cuantas indicaciones de carácter general les afecten dentro del Título II: Normas Generales de Protección.





CAPITULO II.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

Art. 69.- Definición de Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

Art. 70.- Restricciones de determinaciones.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación.

No podrán modificar, en ningún caso, las previsiones de las Normas que desarrollan, 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.

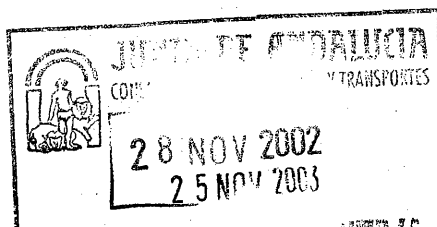
Cuando la adaptación de Detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse, previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

En el Suelo Urbanizable propuesto, su desarrollo, deberá prever a las viviendas que se localicen en las proximidades de la masa arbolada deberán dejar un espacio entre dichos árboles y las propias construcciones, con el fin de constituir una protección frente a incendios forestales. Para ello, la solución más sencilla consiste en ubicar las construcciones en la parte baja de cada una de las parcelas individuales.

Las medidas correctoras propuestas en el E.I.A. (adopción de medidas destinadas al mantenimiento y ampliación de la masa forestal), deberán concretarse e incluirse en las ordenanzas. De





forma que efectivamente se garantice la consecución de estas medidas correctoras.

CAPITULO III.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA Y PEATONAL.

Art. 71.- Vías de circulación.

En suelo urbano, las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 6 (seis) metros, si es de tráfico rodado, y de 4 (cuatro) metros, si es exclusivamente peatonal. En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 (cuatro) metros.

Las vías en fondo de saco cuando sean inexcusables, no podrán servir a más de 10 viviendas y tendrán una longitud máxima de 50 metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos de al menos 10 metros de diámetro. Al comienzo de estas vías se dispondrá señalización indicando su condición de vía sin salida.

Art. 72.- Intersecciones y Esquinas.

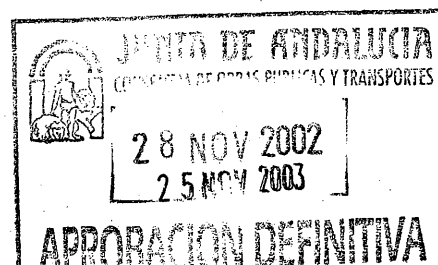
Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura, tanto en suelo urbano como urbanizable deberá resolverse de tal forma que la unión de alineaciones se realice formando un arco de circunferencia cuyo radio no sea inferior a la anchura de la vía o calle de menor ancho.

Art. 73.- Pavimentación.

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

La Pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa al menos, 10 cm. de espesor.

La Pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico. En calles de hasta 5 metros de anchura y en las peatonales, se admite la Pavimentación con firme





rígido de hormigón y ladrillo y otras piezas de cerámica, además del empedrado granadino.

Se deberá valorar la posibilidad de conservar o restituir en determinadas localizaciones de gran valor estético y/o tradicionales el característico pavimento.

Art. 73.1.- Adecuamiento de viario a discapacidad peatonal.

Según el art. 46 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, el planeamiento urbanístico deberá garantizar a estas personas la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. A ello contribuirá el cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 72/1995, de 5 de mayo.

Según el art. 48 de la Ley 1/1999, la planificación urbanística atenderá a que los medios urbanos e interurbanos resulten accesibles. Para ello los planes contemplarán la accesibilidad de manera expresa en sus estudios y determinaciones. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que los mismos resulten accesibles a las personas con discapacidad. Es indispensable para la aprobación del planeamiento urbanístico la observación de las determinaciones y principios básicos de la Ley 1/1999 y de las normas que la desarrollen.

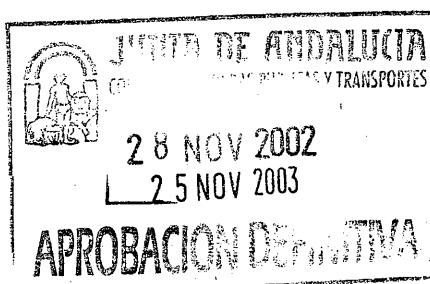
CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES DE RIEGO E INCENDIOS.

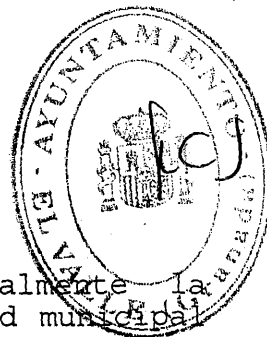
Art. 74.- Indicaciones Generales.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 225 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

En las zonas que sean previsibles mayores consumos por industria, riegos o piscinas, se exigirá un mínimo de 250 litros/habitante/día.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.





En todo caso, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto mas desfavorable de la red será de una atmósfera. Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en la Norma Básica **NBE-CPI- 96** sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

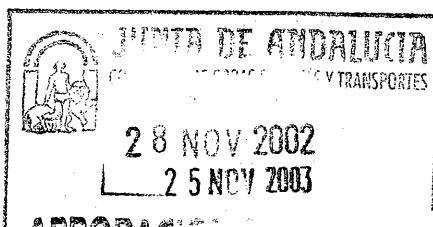
Todas las conducciones serán subterráneas.

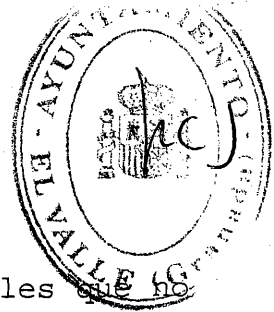
CAPITULO V.- SANEAMIENTO.

Art. 75.- Condiciones Técnicas Generales.

Todo proyecto de urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Todas las Conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.
- Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
- La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros.
- La sección mínima de cualquier conducto será de 300 milímetros de diámetro.
- En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20 l/s.
- Para la recogida de las aguas de lluvia, se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
- El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 metros por debajo de la superficie del terreno, ni a menos de 50 cm. por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm. por debajo de cualquier conducción eléctrica.





- Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.

Art. 76.- Depuración complementaria.

Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aun con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas mas idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

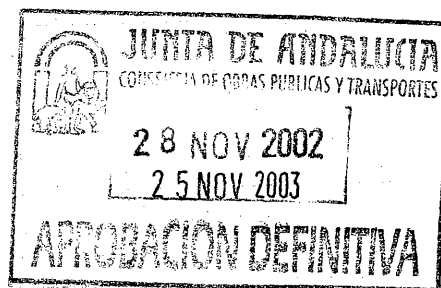
Art. 77.- Condiciones Generales de Fosas Sépticas.

En caso de que por naturaleza o pendiente del terreno en cualquier clase de suelo urbanizable y no urbanizable, y por el carácter extensivo de las edificaciones, no sea posible verter a la red municipal, podrá permitirse la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar y siempre que no se trate de conjuntos de más de diez viviendas. No se permitirán fosas sépticas en conjuntos de más de diez viviendas.

En todo caso se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, no podrán contaminar zonas donde se efectúe captación de aguas para uso doméstico. Tampoco podrá contaminar predios vecinos.
- Sin perjuicio de lo anterior, las fosas sépticas se situarán siempre a una distancia superior a 4 mts. de las lindes del vecino y a 50 mts. de captaciones de agua potable.
- Si el terreno es totalmente rocoso o impermeable, se prohibirá este tipo de evacuaciones.

Complementariamente a todo lo anteriormente especificado se requerirá la autorización de la Confederación Hidrográfica para el vertido final.





Art. 78.- Servicio de mantenimiento de Fosas Sépticas.

El Ayuntamiento podrá crear o contratar un servicio de mantenimiento de fosas sépticas y depuradoras de pequeña capacidad cobrando al usuario su coste, así como imponer una periodicidad de aplicación en función de las características de la fosa o depuradora.

En tal caso deberá elaborar un censo de viviendas que utilizan dicho sistema como forma de saneamiento.

CAPITULO VI.- ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

Art. 79.- Reglamentación Técnica.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 20 de septiembre de 1.973, Reglamento de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1.968 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Art. 80.- Niveles de Electrificación.

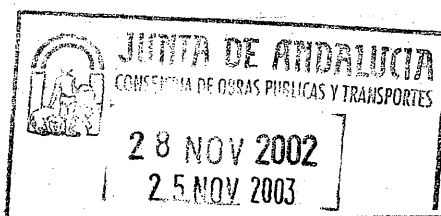
La red de suministro de energía eléctrica, los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación y por el alumbrado público.

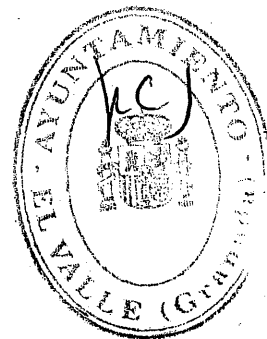
Art. 81.- Prescripciones de las Instalaciones.

Toda instalación de nueva planta de red de suministro de energía eléctrica y de alumbrado, se realizará en trazado subterráneo.

Art. 82.- Niveles de Iluminación.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 15 lux. para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a 1:4 en vías de circulación rodada ni a 1:6 en las de peatones. Los elementos eléctricos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y pondrán de registro. Las Conducciones serán subterráneas.





TITULO V.-NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- USOS PERMITIDOS.

Art. 83.- Limitaciones Generales.

Art. 84.- Procedimiento de autorización.

Art. 85.- Prescripciones en parcelaciones.

CAPITULO II.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PERMITIDA.

Art. 86.- Limitaciones Generales.

Art. 87.- Condiciones de cercas y vallados.

Art. 88.- Limitaciones especiales.

Art. 89.- Normativa sobre edificaciones existentes en Suelo Urbanizable.

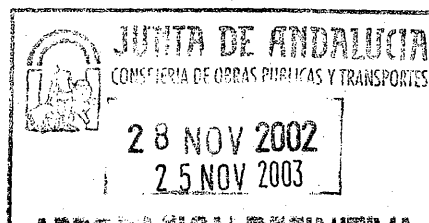
Art. 90.- Regulaciones de Cambios de uso sobre edificaciones existentes en Suelo Urbanizable.

CAPITULO III.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

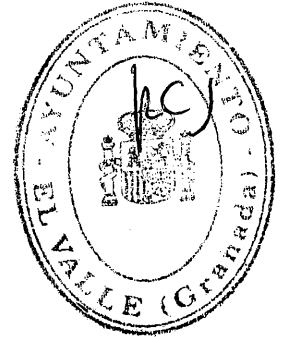
Art. 91.- Definición y prescripciones.

CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN.

Art. 92.- Procedimiento de Autorización.



14/4/04



TITULO V.-NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO I.- USOS PERMITIDOS.

Art. 83.- Limitaciones Generales.

1. En el Suelo Urbanizable sólo se podrán autorizar las construcciones y usos que resulten amparadas en los supuestos que se derivan de lo dispuesto en el art. 5 Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano y Urbanizable, de las presentes Normas Urbanísticas y en los artículos 20 de la LS-98, posibilitado por su art. 17 último párrafo y 16.3 del artículo único de la LS-A, y sin perjuicio de las limitaciones establecidas con carácter general en estas Normas Subsidiarias.

Por otra parte contendrá la totalidad de las determinaciones Ambientales establecidas en el E.I.A. y Normativa Urbanística. De este modo incorporará las medidas previstas para evitar reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el Medio ambiente y Paisaje, que se incorpora en los artículos genéricos 124 y 125.

2. El procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas a que se refiere el art. 6 de las presentes Normas Urbanísticas, aplicable al art. 5 para Suelo Urbanizable, y el art. 20.1, segundo párrafo, de la LS-98, será el previsto en el art. 16.3.2ª del artículo único de la LS-A relativo a edificaciones de utilidad pública o interés social, o el que en su momento establezca la legislación autonómica en sustitución de éste.

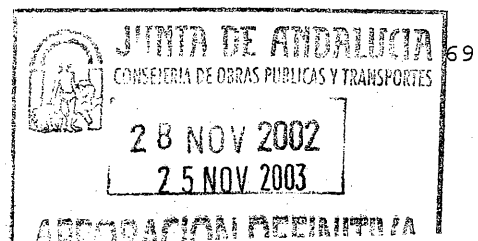
Art. 84.- Procedimiento de Autorización.

Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en Art. 16.2 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Se establecen con carácter previo los usos que albergarán las edificaciones para que puedan ser tramitadas por el Ayuntamiento como Utilidad pública e interés social:

- Edificación de Uso Recreativo ó Educativo.
- Edificación de Uso Turístico.





- Instalaciones públicas de abastecimiento y depuración.
- Instalaciones piscícolas y cinegéticas.
- Edificaciones Industriales de carácter Agro-pecuario.
- Instalaciones y explotaciones de minería.

Estando todos ellos afectados tanto de la integración con el medio natural como del marco social propio.

- b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 85.- Prescripciones en parcelaciones.

En todo caso se respetarán necesariamente las siguientes reglas:

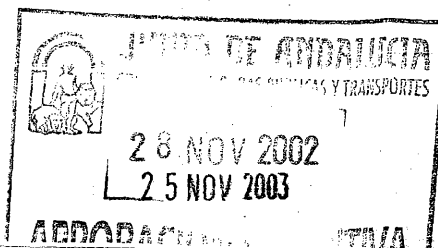
- a) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
- b) De conformidad con los Arts. 16 y 259 de la Ley del Suelo en el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
- c) El Ayuntamiento podrá someter las parcelaciones en Suelo Urbanizable y No Urbanizable de Protección a previa Licencia Municipal como mecanismo de control ambiental.

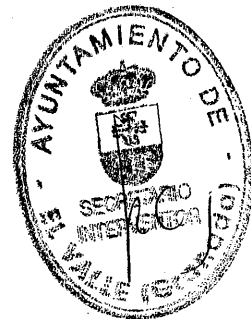
CAPITULO II.- CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACIÓN PERMITIDA.

Art. 86.- Limitaciones Generales.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, adaptándose a la tipología, volumen y diseño propios así como al perfil del terreno, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

La altura máxima permitida será de 6,50 metros con un máximo de 2 plantas.





3. Los retranqueos obligados son:

- Autopistas autovías y vías rápidas: 50 metros.
- Resto de carreteras: 25 metros.
- A ejes de caminos: 10 metros.
- A los linderos: 10 metros.

4. La parcela mínima será:

- De regadío: 2.500 m².
- De secano: 5.000 m². siempre que la producción agraria justifique el asentamiento.
- Monte: 50.000 m².

5. La Superficie construida máxima de vivienda en la parcela será de 150 m².

6. Las instalaciones de U.P. e I.S. podrán ocupar como máximo el 5% de la extensión de su finca y cumpliendo necesariamente la superficie de parcela mínima indicada en el punto 4 anterior del presente artículo 86.

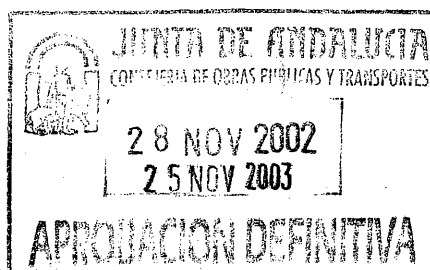
En instalaciones exclusivamente agropecuarias, se podrán autorizar directamente por el Ayuntamiento naves-almacenes agrícolas, siendo su superficie limitada al 7% de la extensión de la finca y particularmente "casetas de aperos" con el límite directo de 40 m² de superficie.

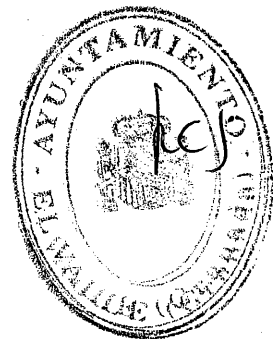
7. Complementariamente deberán someterse al trámite correspondiente que le afecte según la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

Art. 87.- Condiciones de cercas y vallados.

En suelo urbanizable las cercas y vallados cumplirán las siguientes especificaciones:

- 1) Se prohíben los cerramientos con material de fábrica o que den un paño opaco con altura mayor de 50 cm., proponiendo la tela metálica o similar.
- 2) Se evitarán cimentaciones salvo los anclajes necesarios para fijación de la alambrada metálica o similar.





Art. 88.- Limitaciones especiales.

Las instalaciones que se autoricen excepcionalmente a lo largo de las carreteras tales como estaciones de servicio, restaurantes, albergues, puestos sanitarios y de socorro y zonas deportivas o recreativas se sujetarán en todo caso a las siguientes limitaciones:

1. La línea de edificación será de 25 metros en carretera nacional y resto de carreteras comarcales o locales.
2. Se necesitará en todo caso informe favorable del organismo titular de la carretera cuando se trate de actos en la zona de influencia viaria (dominio publico, servidumbre y afección).
3. La altura máxima será de 8 metros con un máximo de 2 plantas.
4. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 10%.
5. Al menos el 80% de la superficie de la parcela se destinará a jardines y arbolado.
6. A la construcciones autorizadas en suelo no urbanizable les serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el art. 138.b de la Ley del Suelo, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular y con el resto de las instalaciones ya existentes.

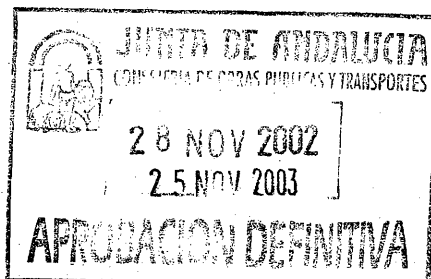
Art. 89.- Normativa aplicable a las edificaciones que aparecen en el Inventario de edificaciones en suelo Urbanizable.

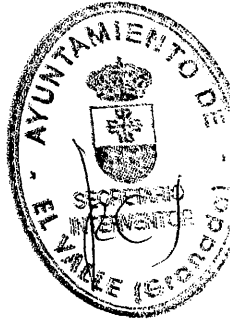
A los efectos de tener conocimiento de la edificación existente en Suelo Urbanizable se aporta inventario de los mismos así como el estado y uso de los mismos, con los posibles aumentos de superficie construida y actuaciones directas.

No obstante debido a situaciones en las Fichas de falta de datos, será obligatorio el aportar por el propietario en la solicitud de rehabilitación, ampliación o incluso en obra nueva, los datos relativos a superficie de parcela, metros cuadrados construidos y metros cuadrados de ampliación o de obra nueva en su caso, previo y preceptivo a la concesión de Licencia.

1.- Tipos de Edificaciones en Suelo Urbanizable:

- a) Vivienda Unifamiliar.
- b) Cortijo.





- c) Cortijada. Edificación mixta de vivienda, dependencias agrícola-ganaderas.
- d) Naves. De uso agrícola-ganadero.
- e) Otros usos no especificados.

2.- Aumento de Superficie Construida:

Se permitirán aumentos de hasta el 50% de la superficie existente hasta llegar al máximo de 150 m2 construidos en vivienda, 30 m2 en naves de apero y 200 m2 en naves agrícolas-ganaderas.

3.- Actuaciones directas en superficies construidas existentes:

Se permitirá en la edificación ya existente las obras de conservación y de rehabilitación en toda su superficie, siempre que su uso este dentro de los permitidos en Suelo Urbanizable.

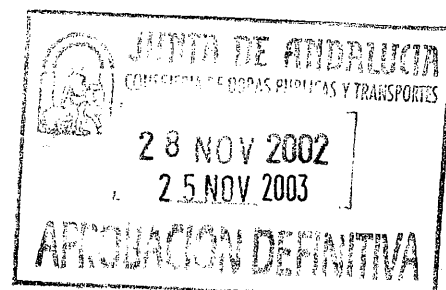
Art. 90.-Regulación de Cambios de Uso sobre edificaciones existentes en Suelo Urbanizable.

Se regularán los cambios de uso en las edificaciones ya existentes permitiendo no solo las directas de uso residencial individual a residencial colectivo de uso recreativo-turístico o educativo, con la declaración de Utilidad Pública o Interés Social, sino el dotar de uso característico agropecuario, incompatibles con el medio urbano, las situaciones residenciales ya absoletas y ubicadas en medio rural.

CAPITULO III.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Art. 91.- Definición y Prescripciones.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 16.3.2ª y en cumplimiento del apartado d) del art. 78.1, ambos del artículo único de la LS-A, se define como núcleo de población la agrupación de más de 2 edificaciones destinadas a viviendas de distinto o mismo propietario que disten entre si menos de 100 metros, siendo ampliable a 200 m para edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social tramitadas según su procedimiento previsto.





No se autorizarán viviendas fuera del suelo urbano a menos de 500 m del suelo urbano ni de cualquier servicio urbanístico (tendido eléctrico, abastecimiento de agua, red de saneamiento y depuración).

CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN.

Art. 92.- Procedimiento de Autorización.

El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se refiere el Art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y el Art. 84 de las Normas, se desarrollará del modo siguiente:

Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se han constar los siguientes extremos:

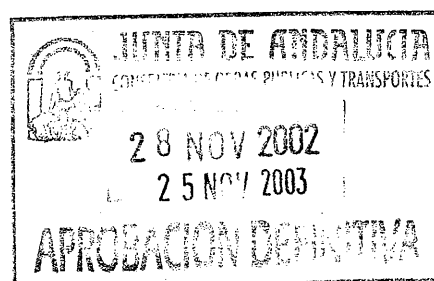
- a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
- c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
- d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

La solicitud deberá acompañarse del Proyecto Técnico.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

La Comisión Provincial de Urbanismo, someterá el expediente a información pública durante quince días.

Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva.

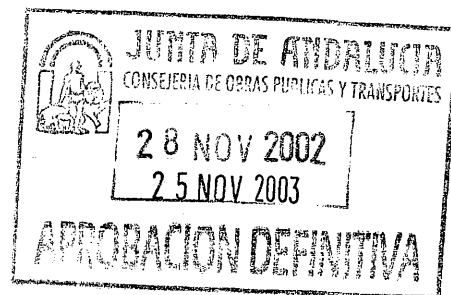




TITULO VI.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

- Art. 93.- Definición de Suelo No Urbanizable de Protección.**
- Art. 94.- Normativa General de Aplicación.**
- Art. 94.A.- Condiciones Particulares de los alojamientos comunitarios turísticos rurales.**
- Art. 95.- Normativa sobre edificación existente en Suelo No Urbanizable de Protección.**
- Art. 96.- Regulación de Cambios de Uso sobre edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable de Protección.**
- Art. 96.A.- Núcleo de Población, definición, prescripción y procedimiento de autorización de instalaciones y edificaciones declaradas como Utilidad Pública e Interés Social.**
- Art. 96.B.- Actuaciones Especiales en el entorno del Pantano de Beznar para Equipamiento e Itinerarios Deportivos.**





TITULO VI.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

Art. 93.- Definición de Suelo No Urbanizable de Protección.

Se consideran áreas de suelo no urbanizable de protección las que así aparezcan delimitadas en el Plano de Ordenación correspondiente en razón a las siguientes características, recogidos en el art. 9 de la LS-98.

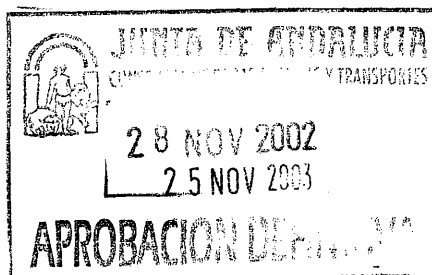
1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano. (Como cinegéticos o piscícolas).
3. Igualmente tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección las Vías Pecuarias según lo indicado en el art. 41 del Reglamento de Vías Pecuarias.

Art. 94.- Normativa General de aplicación.

A esta área de especial protección se aplicará la normativa establecida en el Título V: Normas Especiales para el Suelo Urbanizable con las siguientes limitaciones:

1. La parcela mínima para posibilitar la ubicación de construcciones será en este tipo de Suelo No Urbanizable de Protección:

En regadío: 5.000 m2
En secano: 10.000 m2
En monte: 50.000 m2
2. Sólo se permitirán excepcionalmente las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o piscícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca debidamente justificada, todo ello de acuerdo con la legislación vigente, que en ningún caso tendrán uso como vivienda, salvo alojamientos comunitarios turístico rural,





vinculados a dichas explotaciones y con declaración de utilidad pública e interés social, con las condiciones particulares indicadas en el art. 94.A.

3. Se cumplirá estrictamente con lo dispuesto en los Capítulos III Protección de Aguas y sus Cauces, IV Protección de la Flora y Fauna, y Capítulo V Protección del Medio Ambiente del TITULO II NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.
4. Complementariamente, se permitirán las construcciones cuyo fin sean las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, canalizaciones y redes de servicios urbanísticos, todos ellos de utilidad pública o interés social que hubieren de instalarse en suelo no urbano, afectados de sus normativas particulares además de su incidencia con la Ley 7/94 de Protección ambiental y sus Reglamentos de desarrollo.

Dichas infraestructuras estarán vinculadas al servicio del núcleo de población o al paso de redes infraestructurales que justifique su emplazamiento, no permitiéndose en Suelo No Urbanizable de Protección que conlleve su urbanización, y que en ningún caso podrán suponer la dotación de servicios urbanísticos en este Suelo No Urbanizable de Protección.

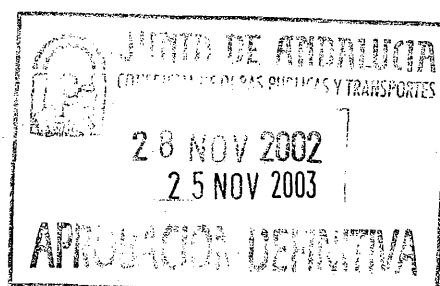
5. Todas las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que puedan generar perjuicios Medio Ambientales a los usos en Suelo Urbano ó Urbanizable, debe de minimizarse su efecto con medidas apropiadas.

Art. 94.A.- Condiciones Particulares de alojamientos comunitarios turísticos rurales.

Los alojamientos turísticos rurales de nueva construcción o por rehabilitación de las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable de protección, que se puedan establecer al amparo del art. 94.2 precedente, estarán incluidos en el art. 36: Tipos de establecimiento de alojamiento turístico, en su punto 1.c: Casas Rurales, con la definición ofrecida en el art. 41: Casas Rurales ambas de la Ley de Turismo 12/99 de la Junta de Andalucía, afectadas de cuantas disposiciones le corresponden y en el Decreto 94/95 de 4 de Abril sobre Ordenación de los alojamientos en casas Rurales andaluzas.

Las condiciones particulares que le afectan, dada su ubicación especial en Suelo No Urbanizable de protección, son:

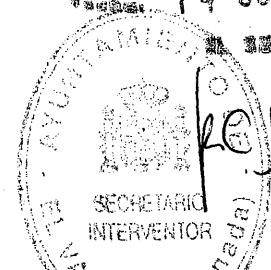
- Tipología edificatoria adecuada al entorno rural.
- Superficie mínima de parcela:



Fecha: 14 OCT. 2002

AL SECRETARIO

- En regadío..... 5.000 m2.
- En seco..... 10.000 m2.
- En monte..... 50.000 m2.



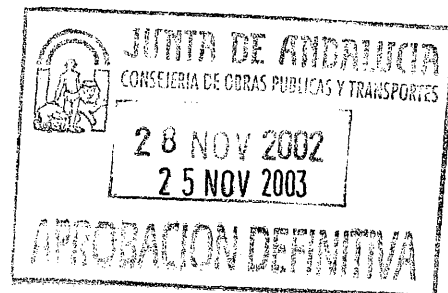
Siendo la superficie de la parcela origen de la actuación indivisible una vez destinada a la actividad turística rural, aunque su superficie pudiera ser susceptible de la división por ser sus dimensiones superiores al doble de la parcela mínima.

- Independientemente de la superficie de parcela, el porcentaje máximo de ocupación de la misma será del 3,5%, con 2 plantas sobre la citada ocupación y una altura máxima de 6,5 metros.
- la máxima superficie construida será de 500 metros siempre que la ocupación de la parcela lo permita.
- La distancia mínima entre 2 alojamientos comunitarios (casas rurales) del mismo ó distinto propietario, será de 200 metros, para evitar núcleos de edificación, estando especialmente proscrita la existencia de servicios urbanísticos comunes como: accesos, abastecimientos, saneamientos, electricidad.....
- Se cumplirán todas las especificaciones del Decreto 94/95 sobre Casas Rurales, y particularmente de la obtención de Licencia de Actividad y su consiguiente inscripción en el Registro de Establecimientos y Actividades Turísticas según el art. 11.1 del citado Decreto.

Art. 95.- Normativa sobre edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable de Protección.

Es de aplicación todo lo reflejado en el art. 89 para edificaciones en Suelo Urbanizable en cuanto a tipologías de uso común y de aportación de datos relativos a la edificación existente previa a la Licencia.

- a) Vivienda Unifamiliar.
- b) Cortijo.
- c) Cortijada.
- d) Naves agrícola-ganaderas.
- e) Otros usos.





En esta edificación se permite el aumento directo de superficie construida hasta el 50%, hasta un máximo de 150 m² en vivienda, 30 m² en naves de apero y 200 m² en naves agrícolas-ganaderas.

Igualmente se permitirá la conservación de la edificación ya existente con toda su superficie siempre que su uso esté dentro de los permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección y estén legalmente establecidas.

Queda reflejado en inventario general la cuantificación y uso de las edificaciones en este Suelo No Urbanizable de Protección.

En todas las edificaciones reseñadas se excluye cualquier tipo de nueva construcción con fines distintos a las que guarden relación directa con el punto 2 del **art. 94** de las presentes Normas.

Art. 96.- Regulaciones del cambio de uso.

Además de las regulaciones establecidas en el **artículo nº 90** de Cambios de Uso en edificaciones en Suelo Urbanizable, en lo concerniente a conversión de residencial colectivo de uso recreativo, turístico, educativo, a la vez que dotar de uso agropecuario situaciones residenciales ya obsoletas, se considera la siguiente salvedad de mantener las viviendas residencial de uso no exclusivo a la explotación de la finca a todas aquellas viviendas que existieran a la puesta en vigencia de las presentes NN.SS.

Todo ello afectado de las restricciones de su formación de Núcleo de población o de imposibilidad de su ubicación a menos de 500 mts. de los núcleos urbanos o instalaciones urbanísticas en cuyo caso estarán afectadas de edificación fuera de ordenación y con las condiciones de superficie máxima construida de 150 m².

Art. 96.A.- Núcleo de Población: definición, prescripción y procedimiento de autorización de instalaciones y edificaciones declaradas como Utilidad Pública e Interés Social.

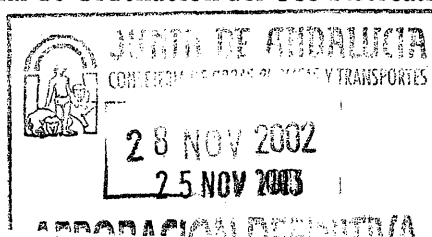
Al igual que lo indicado en art. 91 en Suelo Urbanizable, para evitar la formación de Núcleos de Población en Suelo No Urbanizable de Protección con edificaciones o instalaciones con declaración de utilidad pública o interés social, se define como Núcleo de Población la existencia de más de dos de estas instalaciones o edificaciones de distinto o mismo propietario que disten entre sí menos de 200 metros.

El procedimiento de autorización será el descrito en el art. 92 de la presente Normativa.

Art. 96.B.- Actuaciones Especiales en el entorno del Pantano de Beznar para Equipamiento e Itinerarios Deportivos.

Las dos situaciones quedan recogidas en el plano nº 20: Protección del Suelo No Urbanizable de Protección, según arts. 93-94, incluyendo el primero como Baños de Melegis, un entorno de 50 m de diámetro para el desarrollo de la actividad de baños termales, y el segundo adaptará los márgenes del Pantano para itinerarios deportivos.

Todas las prescripciones para las dos actuaciones quedan descritas en el Art. 124: Medidas Genéricas Correctoras y Protectoras del E.I.A. incorporándole para la adecuación de los márgenes para itinerarios deportivos el preceptivo Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo.





TITULO VII.- ORDENANZAS DE HUERTOS.

CAPITULO I.- ÁMBITO. DEFINICIONES GENERALES.

Art. 97.- Ámbito.

Art. 98.- Huerto Individual.

Art. 99.- Conjunto Ambiental.

Art. 100.-Conjunto Ambiental Periférico.

Art. 101.-Extensión de Ordenanza a U.A.

CAPITULO II.- EDIFICABILIDAD. OCUPACIÓN.

Art. 102.-Ocupación de parcela.

Art. 103.-Edificabilidad sobre Ocupación.

Art. 104.-Ocupación variable según Superficie.

Art. 105.-Huertos con edificación.

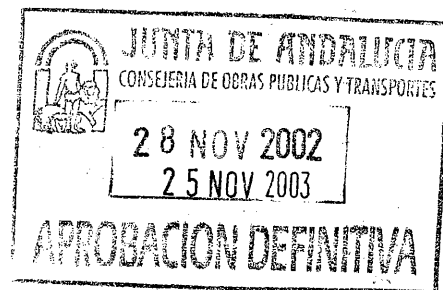
Art. 106.-Parcelación o segregación en Huertos sin Edificación.

Art. 107.-Parcelaciones o segregaciones de Huertos con Edificación.

CAPITULO III.- LOCALIZACIÓN Y VARIOS.

Art. 108.-Localización de Edificación.

Art. 109.-Anulación de la Edificabilidad.





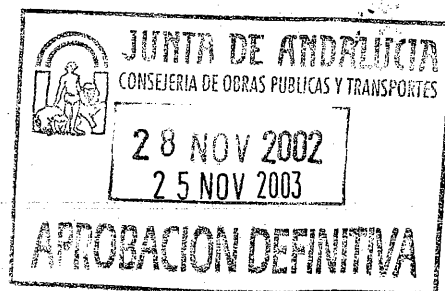
Art. 110.-Flexibilidad de localización.

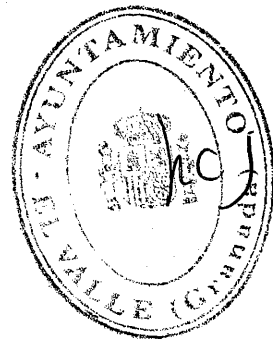
Art. 111.-Variación de localización.

Art. 112.-Construcciones en Conjuntos Ambientales.

Art. 113.-Exclusión del Catálogo.

Art. 114.-Actuaciones fuera de Suelo Urbano en Plantaciones
Arbóreas.





TITULO VII.- ORDENANZAS DE HUERTOS.

CAPITULO I.- ÁMBITO. DEFINICIONES GENERALES.

Art. 97.- Ámbito.

La presente Ordenanza será de obligado cumplimiento en todo el ámbito grafiado en los planos de Ordenanzas de Huertos, al margen de la Normativa General para el suelo.

Art. 98.- Huerto individual.

Se define como tal aquella parcela en Suelo Urbano que por su actual configuración así está en el Catálogo y por tanto afecto de la presente Ordenanza en cuanto a ocupación y localización de posible edificación.

Art. 99.- Conjuntos Ambientales.

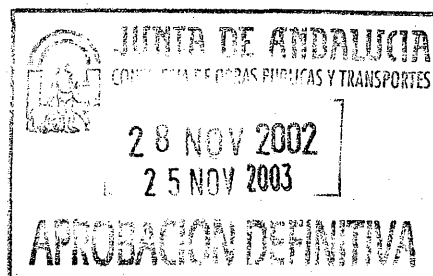
Se define el conjunto ambiental como la unión de Huertos en continuidad espacial que forman un Unidad Ambiental y además se encuentra en la misma manzana en Suelo Urbano y estando definida la propiedad del suelo.

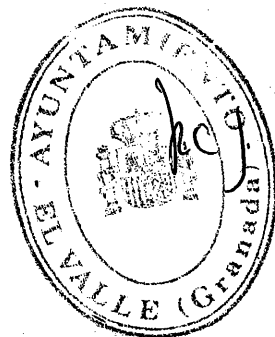
Art. 100.- Conjunto Ambiental Periférico.

Son aquéllos situados fuera del antiguo D.S.U. que formando Unidad de Huertos no tienen en principio definida la estructura de la propiedad en el Catastro de Urbana.

Art. 101.- Extensión de Ordenanza en U.A.

Las áreas grafiadas como U.A. con superposición de Ordenanzas de Huertos, quedará reflejado en la oportuna ficha de Unidad de Actuación las restricciones a que se la somete en cuanto a ocupación y localización de la posible edificación.





CAPITULO II.- EDIFICABILIDAD. OCUPACIÓN.

Art. 102.-Ocupación de Parcela.

La ocupación de la parcela será inversamente proporcional a su superficie de cara a posibilitar la permanencia de la masa arbórea, a la vez que permita la prudente incrementación de la edificación.

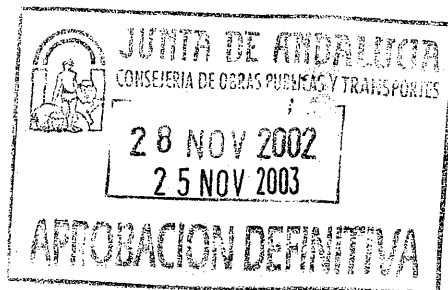
Art. 103.-Edificabilidad sobre ocupación.

La edificabilidad sobre la posible superficie de ocupación será de 2 plantas, adecuándose a lo definido en Normativa General.

Art. 104.-Ocupación variable según Superficie.

Queda recogido en 1) Cuadros de Edificabilidad en Doc. n° 8 las diversas posibilidades entre:

- | | | |
|----|---------------------|-----------------|
| A) | Huertos con Sup. de | 0 - 250 m2. |
| B) | Huertos con Sup. de | 250 - 500 m2. |
| C) | Huertos con Sup. de | 500 - 1000 m2. |
| D) | Huertos con Sup. de | 1000 - 2000 m2. |
| E) | Huertos con Sup. de | 2000 - 4000 m2. |
| F) | Huertos con Sup. de | más de 4000 m2. |



Art. 105.-Huertos con Edificación.

En Huertos con edificación ésta se restará a lo permitido por su edificabilidad, sin consolidarse en su demolición y nueva edificación si tuviera más edificación que la que le corresponda. Ver 2 en Doc. n° 8.

Art. 106.-Parcelación o segregación en Huertos sin Edificación.

En caso de parcelaciones ó segregaciones en Huertos de amplia superficie, las nuevas parcelas estarán afectadas de un mínimo de metros cuadrados variable según la dimensión primitiva del huerto y tendrán una reducción proporcional de superficie de ocupación en



función de número de viviendas que puedan edificarse: Ver 3 en Doc. n° 8.

- A) 0 - 250 m2 de parcela.
- B) 250 - 500 m2 de parcela.
- C) 500 - 1000 m2 de parcela.
- D) 1000 - 2000 m2 de parcela.
- E) 2000 - 4000 m2 de parcela.
- F) 4000 m2 en adelante.

Art. 107.-Parcelaciones ó segregaciones de Huertos con Edificación.

Si la parcelación ó segregación de la parcela tiene actualmente edificación, ésta se restará a la posible y afectándola del coeficiente reductor según el número de viviendas que puedan edificarse en función de la correspondiente parcela mínima.

CAPITULO III.- LOCALIZACIÓN Y VARIOS.

Art. 108.-Localización de Edificación.

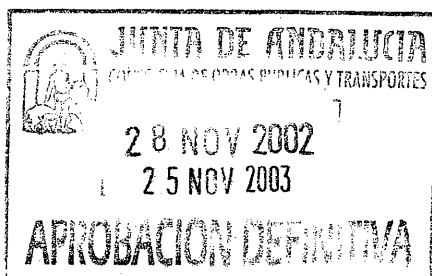
La edificación se ubicará anexa a los viales existentes para provocar un mínima incidencia, quedando recogida en sus respectivas fichas.

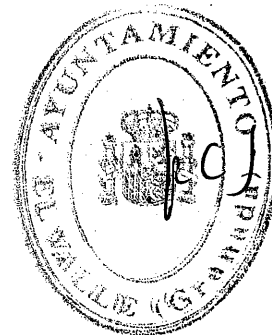
Art. 109.-Anulación de la Edificabilidad.

Se anulan las pequeñas edificabilidades residuales o bien en aquellas circunstancias que su particularidad así lo aconsejen.

Art. 110.-Flexibilidad de localización.

Las áreas de posible localización son indicativas de su ubicación y la superficie se ajustará a lo especificado en normativa.





Art. 111.-Variación de localización.

Para ubicaciones distintas a lo prescrito en las presentes fichas, el Ayuntamiento resolverá a la vista de las razones expuestas por los propietarios interesados, en el oportuno Estudio de Detalle, siempre que el 60% esté dentro de la zona destinada a ocupación.

Art. 112.-Construcciones en Conjuntos Ambientales.

Las edificaciones incluidas dentro de Conjuntos Ambientales pero sin estar en el Catálogo Específico de Huertos, se registrarán en cuenta a Ordenanza Edificatoria por la Normativa General del Municipio, sin perjuicio de que en caso de demolición y posible reconstrucción pudieran afectárseles de condiciones de volumen y estética, si así fuera entendido por la Corporación Municipal.

Art. 113.-Exclusión del Catálogo.

Aquellas parcelas incluidas en el catálogo previo, que no tengan condiciones objetivas en la actualidad, serán excluidas de la catalogación y consiguiente Normativa.

Art. 114.-Actuaciones fuera de Suelo Urbano en plantaciones arbóreas.

Quedan afectadas del preceptivo TITULO V: Normas Generales para el Suelo No Urbanizable, además de ser recomendable su Estudio de Impacto Ambiental para detectar el posible deterioro del espacio donde se ubicaría la edificación.

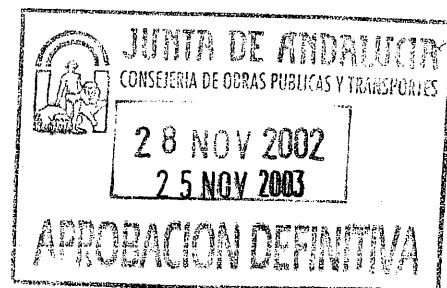




**TITULO VIII.- NORMATIVA PARTICULARIZADA PARA SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO CON USO INDUSTRIAL Y AFECTADO DE
ORDENANZA DE HUERTOS.**

CAPITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- Art. 115.- Prevalencia de las condiciones indicadas en la presente Normativa Particularizada en Suelo Urbanizable, respecto a la Reglamentación General de Tipología Industrial en Zona C del art. 56.
- Art. 116.- Localización del Suelo Urbanizable con Uso Industrial.
- Art. 117.- Actividades permitidas.
- Art. 118.- Protección de Carretera. Línea de Edificación.
- Art. 119.- Acceso principal, retranqueos, altura y cubierta.
- Art. 120.- Parcela Mínima.
- Art. 121.- Ocupación de parcela.
- Art. 122.- Ocupación en segregación de parcela.
- Art. 123.- Restitución de arbolado.





TITULO VIII.- NORMATIVA PARTICULARIZADA PARA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON USO INDUSTRIAL Y AFECTADO DE ORDENANZA DE HUERTOS.

CAPITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Art. 115.- Prevalencia de las condiciones indicadas en la presente Normativa Particularizada en Suelo Urbanizable, respecto a la Reglamentación General de Tipología Industrial en Zona C del art. 56.

La presente Normativa particularizada con uso industrial prevalece respecto a: dimensión de parcela mínima, segregación, alturas... a las consideraciones recogidas en el anterior art. 56: Reglamentación General, estando ésta dotada de condiciones más restrictivas dado el entorno hortícola en el que está situado y afectado del correspondiente P.P. con aspectos particulares de la Ordenanza de Huertos.

Complementariamente son de aplicación aquellas indicaciones del citado art. 56, que no estuvieran consideradas en la presente Normativa Particularizada, quedando así recogido en el art. 57.

Art. 116.- Localización del Suelo Urbanizable con Uso Industrial.

Quedan recogidos en esta clasificación, los suelos señalados en el Plano nº 6 de Usos Pormenorizados en Melegís y consecuentemente referidos a todos los planos donde tiene incidencia.

Art. 117.- Actividades permitidas.

Las actividades a realizar dentro de este suelo quedan limitadas exclusivamente a usos Agrícola-Industrial derivadas de los productos cítricos-agrícolas, en sus aspectos de almacenaje, distribución y transformación, más Industria de 1ª y 2ª categoría y excepcionalmente de 3ª categoría con los debidas correcciones.

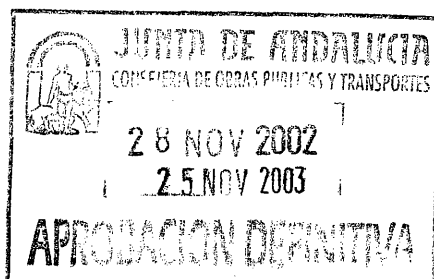
Art. 118.- Protección de Carretera. Línea de edificación.

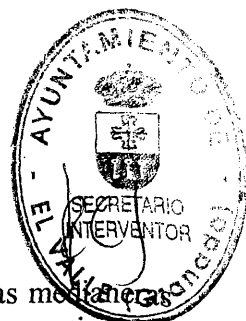
La limitación de ubicación respecto a la carretera, se seguirá regulando por lo contemplado en Normativa General, Título II, Capítulo I.

Art. 119.- Acceso principal, retranqueos, altura y cubierta.

- El P.P. tendrá conexión única con la carretera GR-110, según queda reflejado en el plano nº 9 y su ficha del P.P., quedando parte del camino posterior incluido en su ámbito, acondicionado como vial de circunvalación.

La separación respecto a los linderos laterales será como mínimo de 3 m, estableciendo el P.P. el retranqueo de la fachada respecto al vial de distribución, que será uniforme y como mínimo de 3 m.





- En el caso de adosarse las edificaciones en las medianerías se evitarán las medianerías vistas y se organizarán estas edificaciones como maclas volumétricas con continuidad espacial y estética.
- Las alturas de las construcciones quedarán limitadas a 8 mts. con 2 plantas como máximo menos permisivo que el art. 56 de Reglamentación General de Uso Industrial.
- Se cuidarán especialmente las cubiertas adecuándose lo más posible al medio agrícola existente, quedando prohibidas expresamente las cubiertas de fibrocemento en su color y todas aquellas que produzcan efectos reflectantes tanto de chapa como de fibras plásticas. sugiriendo como adecuadas las de fibrocemento en color apropiado, chapas lacadas en mate, tanto plegadas como onduladas y todas aquellas en que su textura laminar, cerámica o de pinturas especiales, no incidan en los efectos anteriormente prescritos.

Art. 120.- Parcela Mínima.

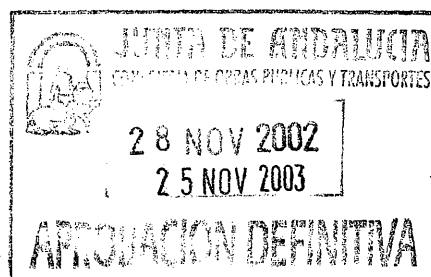
- En parcelas originarias o bien procedentes de segregaciones se limita la dimensión mínima a 1.500 m².
- Las parcelas menores de 1.500 m² para hacer uso de esta normativa, deberán integrarse con parcelas colaterales para cumplir las dimensiones de parcela mínima.

Art. 121.- Ocupación de Parcela.

Quedan recogidas al igual que en los criterios de la Ordenanza de Huertos, las siguientes ocupaciones por la edificación.

Ocupación de Parcela según Superficie:

	<u>Ocup.</u> <u>Edific.</u>	<u>Suelo</u> <u>Maniobra</u> <u>Aparcam.</u>	<u>Ocup.</u> <u>Total</u>
A) Parcela de 1500 m ²	35%.....	25%.....	60%
B) Parcela de 1501 a 2500 m ²	35%.....	25%.....	60%
C) Parcela de 2501 a 4000 m ²	30%.....	20%.....	50%
D) Parcela de 4001 en adelante.....	25%.....	20%.....	45%





Art. 122.- Ocupación en segregaciones de parcela.

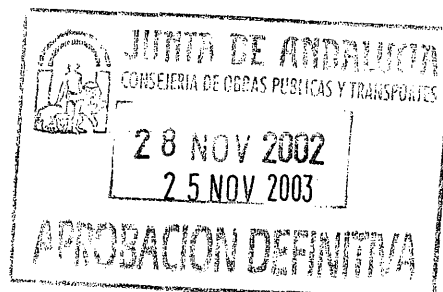
En parcelas provenientes de segregaciones tendrán la ocupación de la parcela matriz repartida proporcionalmente en las parcelas resultantes sin afectarlas de coeficiente de reducción.

Art. 123.- Restitución de arbolado.

El suelo afectado de No Ocupado, tanto por edificación como de aparcamiento y maniobra, deberá ser restituido una vez terminada la obra, al uso general de plantaciones cítricas, para no perder el carácter paisajístico-agrario del Municipio de El Valle.

Complementariamente en cumplimiento de la Resolución de la C.P.O.T. y Urbanismo se distribuyen las masas arbóreas de forma estratégica para potenciar la protección visual y favorecer la integración de las edificaciones en el contexto arbóreo.

Igualmente los espacios libres deberán conservar el carácter de huertos.





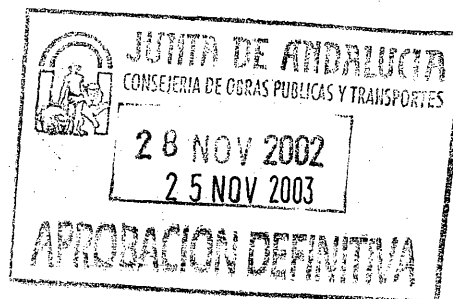
TÍTULO IX.- AFECCIONES DEL E.I.A. Y CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA.

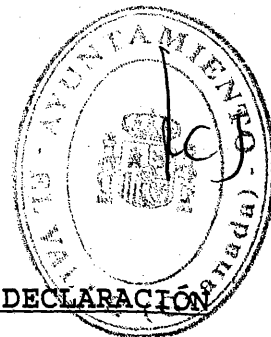
Capítulo I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Art. 124.- Medidas Genéricas Correctoras y Protectoras del E.I.A.

Art. 125.- Medidas Genéricas Correctoras y protectoras del Condicionado de la Declaración Previa.

Art. 126.- Complemento a Medidas Genéricas de corrección y protección, con Medidas de Control y seguimiento.





TÍTULO IX.- AFECCIONES DEL E.I.A. Y CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA.

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

Art. 124.- Medidas Genéricas Correctoras y Protectoras del E.I.A.

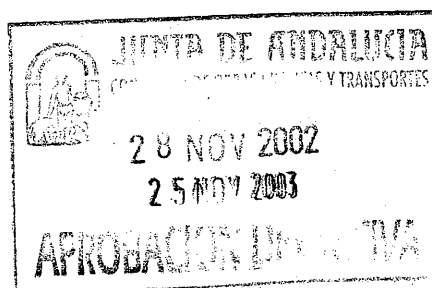
Actuaciones Correctoras y Protectoras a establecer respecto a las acciones del Planeamiento.

Cerro del Calvario:

- En fase de obras y urbanización para evitar la emisión de polvo se aplicarán riegos periódicos.
- En transporte de tierras se debe de cubrir la carga con mallas.
- Respecto a efectos negativos sobre el paisaje, se cumplirá la Normativa de Usos y Condiciones Generales de Volumen.
- No apilar residuos de obra en lugar muy visible.
- Se recomienda que no se produzcan desmontes que alteren la estructura del suelo y puedan provocar taludes.

Suelo Urbanizable para anexión urbana con uso industrial-agrícola:

- Cumplir Normativa urbanística del Título VIII.
- Queda aumentado el tamaño mínimo de parcela de 1.000 a 1.500 m², y los porcentajes de ocupación se recomienda su disminución.
- Las medidas correctoras aplicable a la atmósfera durante las obras, son las indicadas en Suelo Urbanizable Residencial del Cerro del Calvario.





Ampliación de Suelo Urbano. Paseo Perimetral en Saleres:

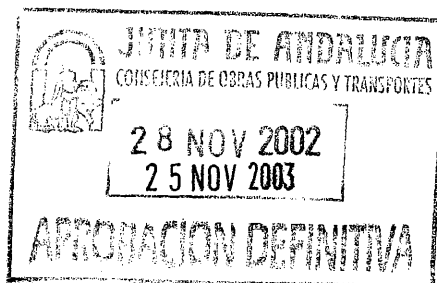
- Se admite la disminución propuesta de 6 metros hasta el punto 10 y limitar a 4 metros el resto, con permisión de paso únicamente a vehículos agrícolas.
- Sistema de contención blando como escolleras con la incorporación de vegetación.
- Durante la fase de construcción la afección a la atmósfera, contará con las mismas medidas ya descritas.

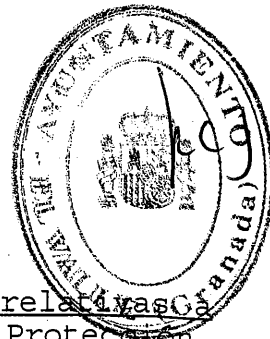
Actuación de equipamiento en el entorno del Pantano de Beznar:

- La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- El número de plantas será 2.
- Instalación de saneamiento y depuración de aguas residuales, con la autorización de vertido de la C.H. del Sur.
- Servicio de recogida de residuos sólidos.
- Incorporar Proyecto de Actividades e Informe Ambiental.
- Características estéticas arquitectónicas, adecuadas al entorno.

Actuaciones para itinerarios deportivos adosado a la cola del Pantano de Beznar:

- Queda afectado del Plan Especial de Ordenación de Uso Recreativo.
- Se respeta el ancho del camino y su pavimento será blando.
- Tratamiento paisajístico adecuado al entorno.
- Tráfico de vehículos estrictamente limitado y controlado.
- La iluminación será integrada al entorno.
- El Proyecto debe contar con el permiso de la C.H. del Sur, respetando lo establecido para zonas de servidumbre y policía.
- Extendible a todas las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, se debe de contar con el correspondiente E.I.A.





Medidas de protección y corrección en actuaciones relativas a infraestructuras básicas en Suelo No Urbanizable de Protección, entre Saleres y Restábal:

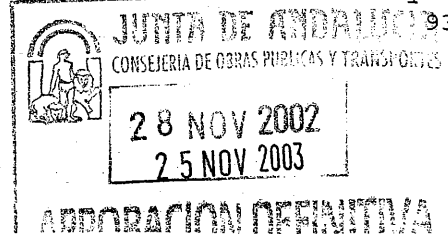
Al margen de estar ya realizada la actuación y por tanto afectada de E.I.A. para el gaseoducto Granada-Motril, se indican las actuaciones complementarias y particularizadas con:

- Realización de los trabajos a mano.
- Recuperación de bancales.
- Trasplante de árboles arrancados o dañados.
- Restitución de las pistas realizadas en zonas arboladas.
- Dejar en perfecto estado la zona, una vez realizada la actuación de instalación.

Art.125.- Medidas Genéricas Correctoras y Protectoras del Condicionado de la Declaración Previa.

Atendiendo a las características del término de El Valle (núcleos, dispersos y de tamaño reducido, valores paisajísticos de estos núcleos, etc...), y como complemento a lo previsto en el art.4.5 de las Ordenanzas, se incluirá una referencia relativa a que el planeamiento de desarrollo contendrá la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y normativa urbanística. De este modo deberán incorporar las medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y paisaje, y entre ellas:

- Adaptación al terreno, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje circundante (urbano o rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que





respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo no urbanizable.

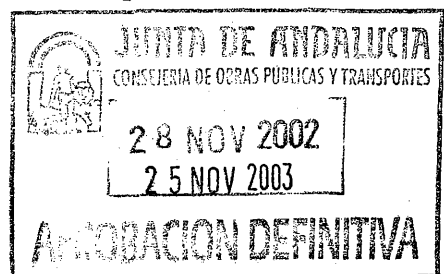
En particular, y para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación y ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones preceptivas como a posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos, balcones, textura y color de las fachadas, y respetando el tipo de cubierta usual. Las alturas de cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición. Todo ello con el fin de no producir distorsiones en el paisaje urbano de los ámbitos tradicionales.

Art. 126.- Complemento a Medidas Genéricas de corrección, protección con Medidas de Control y Seguimiento.

Como complemento al artículo genérico previo se deberá incorporar al E.I.A. lo siguiente:

- a) Además de los necesarios requerimientos impuestos por la normativa sectorial, deberán incluirse como medidas protectoras, correctoras y, en su caso compensatorias de los efectos ambientales negativos derivados de las determinaciones del planeamiento, todas aquellas que han quedado definidas en el presente Condicionado.
- b) Medidas de control y Seguimiento, incluyendo como mínimo:



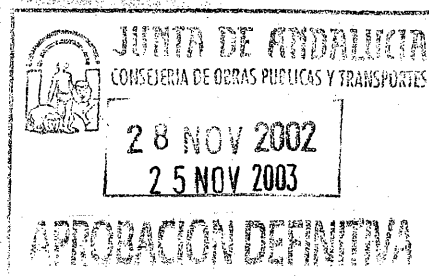


- La obligación de incorporar el acta de recepción de la obra o certificado de finalización de la misma de un documento en el que conste el cumplimiento de las medidas ambientales previstas en las Ordenanzas, Estudio de Impacto ambiental y la presente Declaración previa.
 - Como mecanismo de seguimiento, y dentro de la gestión cotidiana del propio Ayuntamiento de El Valle, se realizará una labor de supervisión general con el fin de detectar cualquier desviación de los objetivos ambientales diseñados.
- c) Se describirán los eventuales problemas ambientales actuales y las determinaciones que el planeamiento define para su solución.

Granada, Noviembre de 2001

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo.: Antonio González Hdez.
Arquitecto.



INDICE DE UNIDADES DE ACTUACION



RESTABAL

- 1 - BARRIO ALTO.
- 2 - BARRIO ALTO.
- 3 - CAMINO DE LA SIERRA.
- 4 - SEGREGACIÓN DE N° 3.

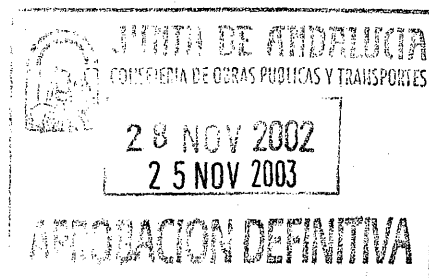
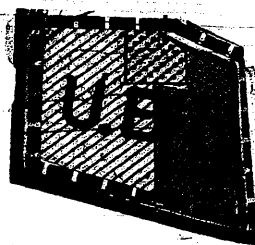
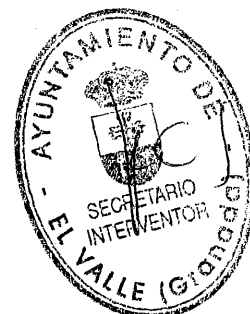
MELEGIS

- 1 - 1.BARRIO HONDILLO.
- 2.BARRIO HONDILLO.
- 2 - VEGA BAJA.
- 3 - VEGA BAJA.
- 3-4- FUSIÓN DE 3 Y 4.
- 4 - VEGA BAJA.
- 5 - LA CERQUERÍA.
- 6 - SUELO INDUSTRIAL.

SALERES

- 1 - LAS LOMILLAS.

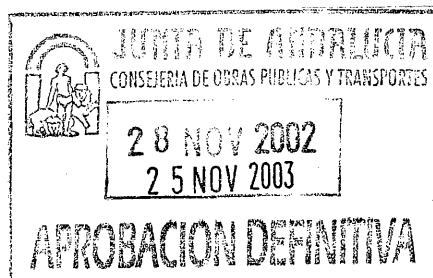
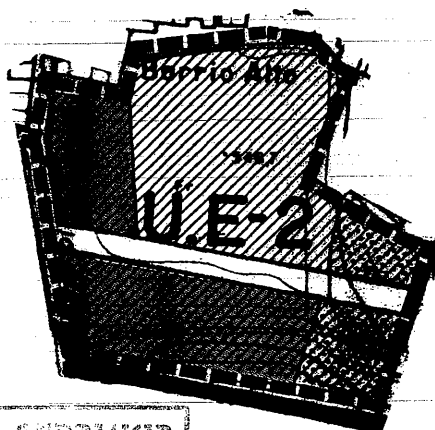




[Handwritten signature]

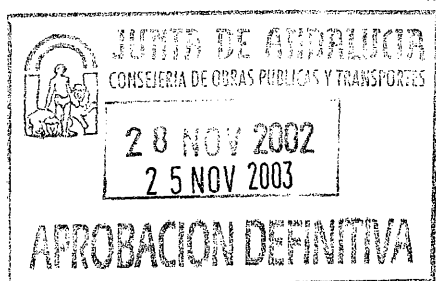
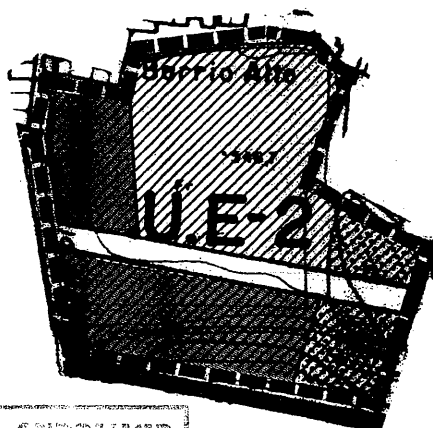
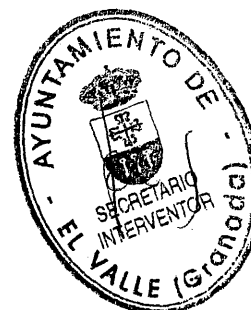
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 1			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	3.000 m ²	100%	NUCLEO:	RESTABAL.
id. id. Viario	(V)...245..	.8%.....	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación * SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización. ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
id. id. P. sistemas	(S).....	.....		
Superficie a destinar a parques	(P).....	.....		
id. id. Equipamientos	(E).....	.....		
id. id. Otros usos	...300..	10%.....		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA	m ² ...545..	18%.....		
OCUPAC. GLOBAL DE U.A sobre Sp de UA 0,20				
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/ 3000	m ² ...600..			
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id. neta	0,49 m ² t/m ² s			
EDIFICACION TOTAL MAXIMA	...1200 m ² t			



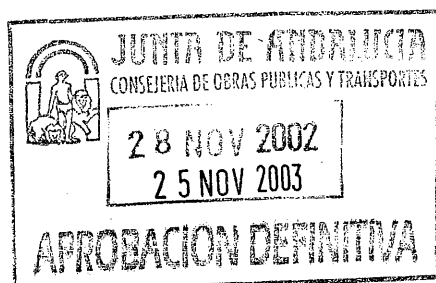
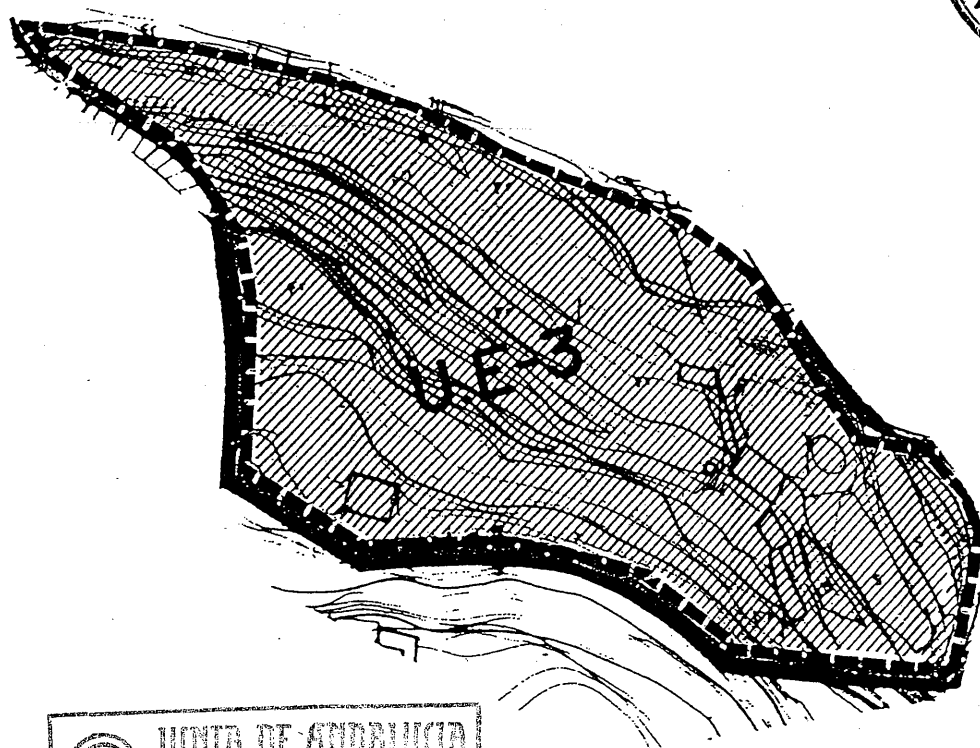
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 2			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	9.000 m ²	100%	NUCLEO:	RESTABAL.
id. id. Viario (V)....840..	.9%.....		ESPECIFICACIONES:	
id. id. P. sistemas (S).....	.....			
Superficie a destinar a parques (P).....	.....		* Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas.	
id. id. Equipamientos (E).....	.....		* Sistema de Actuación: Compensación	
id. id. Otros usos 900..	10%.....		SE REDACTARA:	
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m ² ...1740..	19%.....		- Estudio de Detalle.	
OCUPACION GLOBAL DE U.A sobre Sp de UA 0,20			- Proyecto de Compensación.	
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/9000 m ² ...1800.			- Proyecto de Urbanización.	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²			ORDENACION DE LA EDIFICACION:	
id. neta 0,50 m ² t/m ² s			* Vivienda Unifamiliar Adosada.	
EDIFICACION TOTAL MAXIMA ...3600 m ² t			* Vivienda Unifamiliar Aislada.	
			* Nº de Plantas II.	



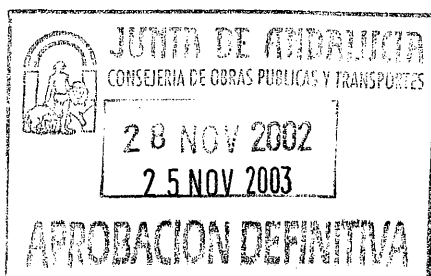
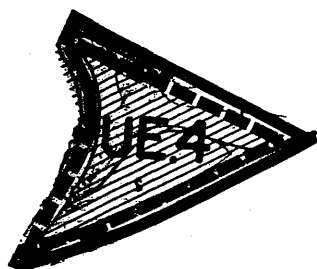
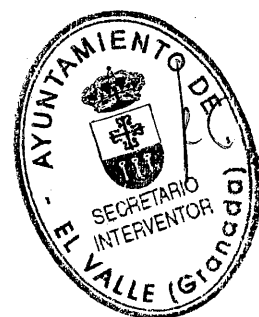
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 2				MUNICIPIO: EL VALLE		
SUPERFICIE DE LA UNIDAD			9.000 m ²	100%	NUCLEO: RESTABAL.	
id.	id.	Viario (V)....	840..	.9%.....	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización. ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
id.	id.	P. sistemas (S).....		.....		
Superficie a destinar a parques (P).....				.....		
id.	id.	Equipamientos (E).....		.....		
id.	id.	Otros usos	900..	10%.....		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m ² ...			1740..	19%.....		
OCUPACION GLOBAL DE U.A sobre Sp de UA 0,20						
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/9000 m ² ...			1800.	.....		
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²						
id.	neta 0,50 m ² t/m ² s					
EDIFICACION TOTAL MAXIMA			3600 m ² t			



El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

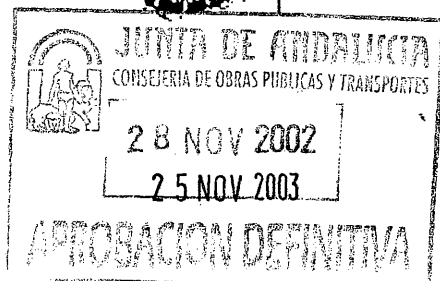
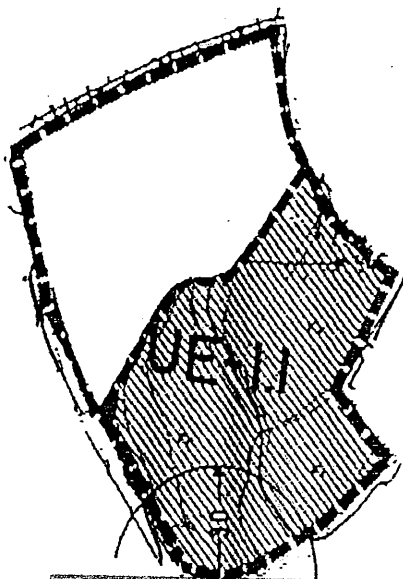
UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 3				MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD				NUCLEO:	RESTABAL
id.	id.	Viario (V)	3278	13,72%	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.
id.	id.	P. sistemas (S)			
Superficie a destinar a parques (P)		2389	10%		
id.	id.	Equipamientos (E)	1500	6,28%	
id.	id.	Otros usos			
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA		m ² 7167	30%		
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA					
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/		23.896 m ²	16.729	70%	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²					
id.	neta 0,5 m ² t/m ² s				
EDIFICACION TOTAL MAXIMA		8364 m ² t			



La cesión se organizará en una banda
a 8 mts. de la línea de calzada.

El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 4			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	1630 m²	100%	NUCLEO:	RESTABAL.
id. id. Viario (V).....	.....	.....	ESPECIFICACIONES: * Esta UE-4 es resultado de la división en dos de la antigua UE-3. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Urbanización. ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
id. id. P. sistemas (S).....	.....	.....		
Superficie a destinar a parques (P)....489..	30%.....	.....		
id. id. Equipamientos (E).....	.....	.....		
id. id. Otros usos.....	.....	.....		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m²....489..	30%.....	.....		
SUELO EDIFICABLE MAXIMO m²...1141..	70%.....	.....		
id. neta 0,5 m ² t/m ² s	.....	.....		
EDIFICACION TOTAL MAXIMA.....570 m²t	.....	.....		



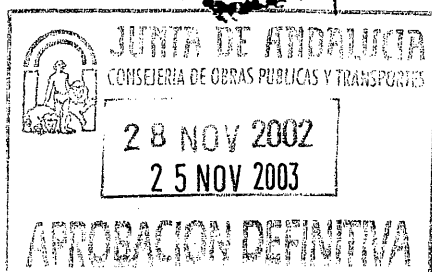
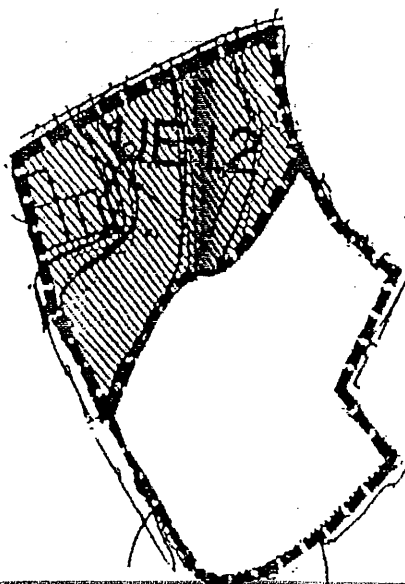
CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL.

- 1) La edificación estará conectada al actual casco urbano.
- 2) Protección especial sin edificación de la cornisa o vértice inferior en un radio de 30 mts desde la línea de la calzada por defensa visual.
- 3) Las cesiones al Ayto serán a lo sumo en 1 localización.
- 4) Informe preceptivo de la Junta de Andalucía para conexiones y retranqueos a la carretera de su propiedad.

[Signature]

El 10% del aprovechamiento medio sera de cesión para patrimonio municipal de suelo.

CIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 1			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD 6.320 m ² 100%			NUCLEO:	MELEGIS.
id.	id.	Vialito (V) 758	ESPECIFICACIONES: * El Plan especial a redactar se adaptará a los condicionantes señalados junto a la delimitación gráfica de la U.A. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Plan Especial Ref. Int. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
id.	id.	P. sistemas (S).....		
Superficie a destinar a parques (P).....				
id.	id.	Equipamientos (E).....		
id.	id.	Otros usos 632 10%.....		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m ² 1.390 22% ..				
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0.20				
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/ 6.320 m ² 1.264				
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id. neta 0,51 m ² t/m ² s				
EDIFICACION TOTAL MAX 2.528 m ² t				



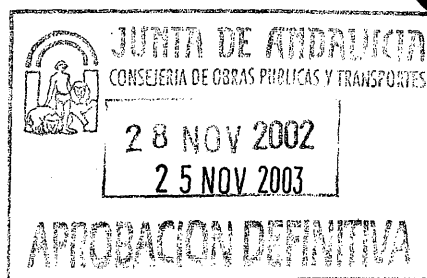
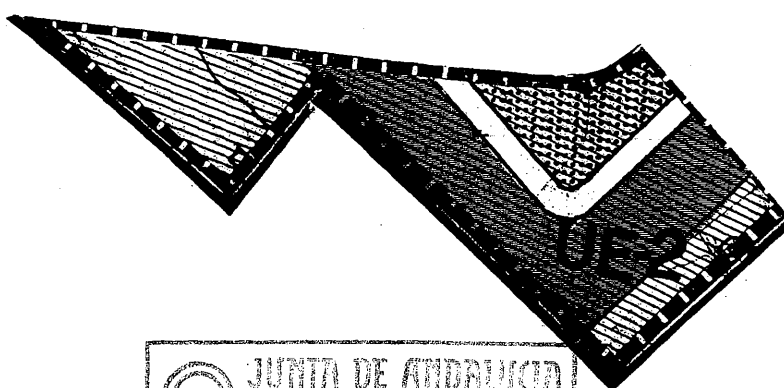
CONDICIONES GENERALES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL.

- 1) La edificación estará conectada al viario de nueva apertura C/ Cruz de Piedra.
- 2) Protección especial sin edificación de la cornisa o vértice inferior en un radio de 30 mts desde la línea de la calzada por defensa visual.
- 3) Las cesiones al Ayto serán a lo sumo en 1 localización.
- 4) Informe preceptivo de la Junta de Andalucía para conexiones y retranqueos a la carretera de su propiedad.

[Handwritten signature]

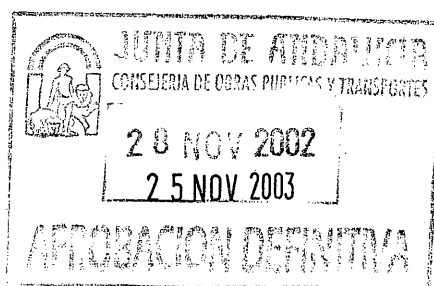
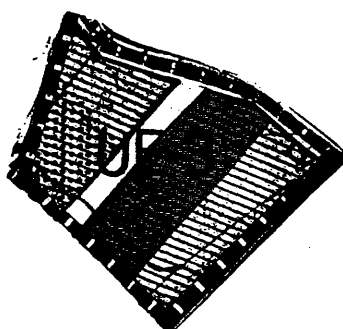
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

CIUDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 1.2			MUNICIPIO: EL VALLE	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD		4.429 m ²	100%	NUCLEO: MELEGIS.
id.	id.	Viario (V)	532	ESPECIFICACIONES:
id.	id.	P. sistemas (S)		
Superficie a destinar a parques (P)				
id.	id.	Equipamientos (E)		* El Plan especial a redactar se adaptará a los condicionantes señalados junto a la delimitación gráfica de la U.A. * Sistema de Actuación: Compensación
id.	id.	Otros usos	443	
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m ²			975	
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,70				SE REDACTA:
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/		4.429 m ²	886	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id.	neta 0,51 m ² t/m ² s			ORDENACION DE LA EDIFICACION:
EDIFICACION TOTAL MAXIMA		1.772 m ² t		



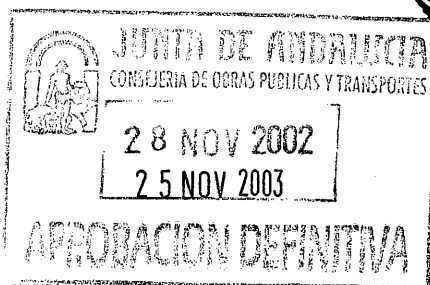
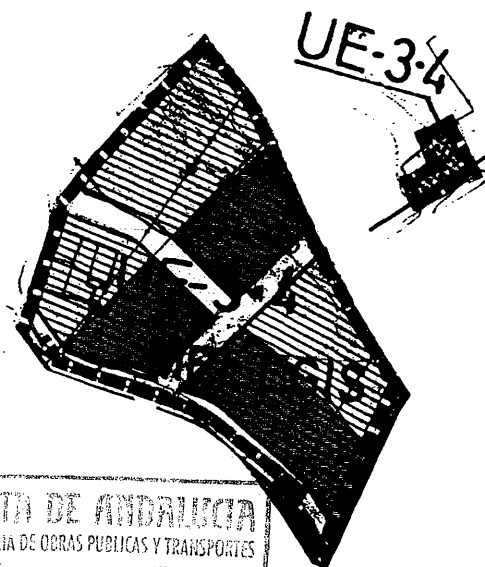
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 2			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD			6.980 m ²	100%
id.	id.	Viario_____ (V)...	630..	9,2%....
id.	id.	P. sistemas_____ (S).....		.....
Superficie a destinar a parques_____ (P).....				.....
id.	id.	Equipamientos_____ (E).....		.....
id.	id.	Otros usos_____	698..	.10%.....
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA_____ m ² ..			1328...	.19,2%....
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,20				
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/6.980_____ m ² ..			1396.	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id.	neta 0,49 m ² t/m ² s			
EDIFICACION TOTAL MAXIMA_____			2792 m ² t	
			ESPECIFICACIONES:	
			* Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas.	
			* Sistema de Actuación: Compensación	
			SE REDACTARA:	
			- Estudio de Detalle.	
			- Proyecto de Compensación.	
			- Proyecto de Urbanización	
			ORDENACION DE LA EDIFICACION:	
			* Vivienda Unifamiliar Adosada.	
			* Vivienda Unifamiliar Aislada.	
			* Nº de Plantas II.	



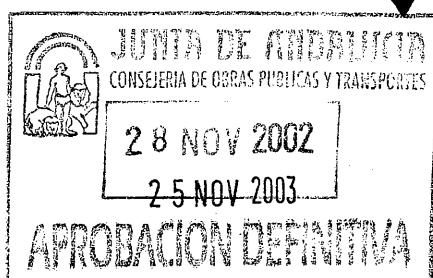
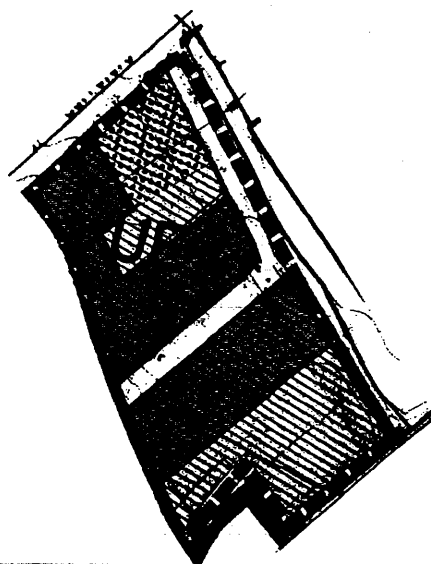
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 3				MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD		5.189 m ²	100%	NUCLEO:	MELEGIS.
id.	id.	Viario (V)	659	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
id.	id.	P. sistemas (S)			
Superficie a destinar a parques (P)					
id.	id.	Equipamientos (E)			
id.	id.	Otros usos	528		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA		m ²	1.187	22,8%	
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,20					
SUELO OCUPABLE MAXIMO		s/	5.189 m ²	1.038	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²					
id.	neta		0,52m ² t/m ² s		
EDIFICACION TOTAL MAXIMA			2.076m ² t		



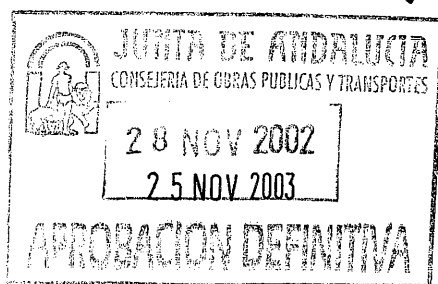
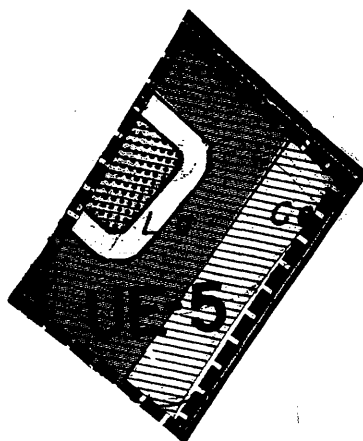
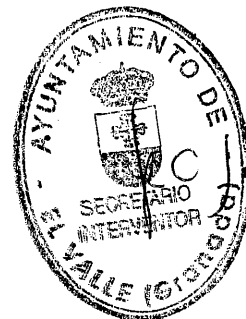
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº .3-4				MUNICIPIO: EL VALLE	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD 6.715 m2. 100%				NUCLEO: MELEGIS.	
id.	id.	Viario (V)	1.376	20,49%	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada * Nº de Plantas 11.
id.	id.	P. sistemas (S)			
Superficie a destinar a parques (P)					
id.	id.	Equipamientos (E)	110	1,64%	
id.	id.	Otros usos			
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m2 1.486				22,13%	
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,20					
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/6.715 m2 1.343					
Edificabilidad sobre ocupación 2m2/m2					
id.	neta 0,51m2 t/m2 s				
EDIFICACION TOTAL MAXIMA				2.686 m2t	



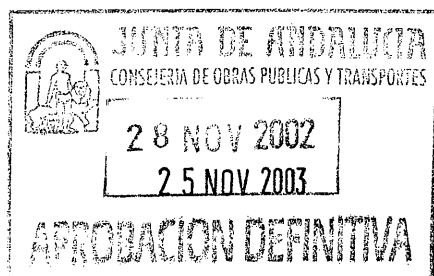
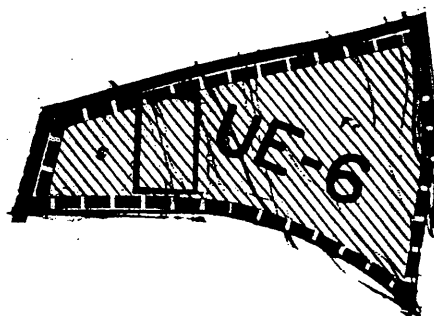
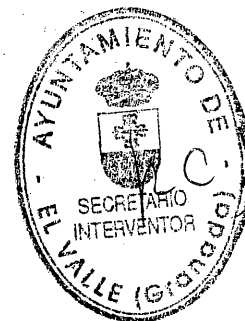
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 4			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	4.456 m ² .	100%	NUCLEO:	MELEGIS.
id. id. Viario (V)	900	20%	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
id. id. P. sistemas (S)	.....	.....		
Superficie a destinar a parques (P)	.....	.....		
id. id. Equipamientos (E)	.....	.....		
id. id. Otros usos	400	9%		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA	m ² 1.300	29%		
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,20				
SUELO OCUPABLE MAXIMO s' 4.456	m ² 891			
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id. neta 0,56	m ² t/m ² s			
EDIFICACION TOTAL MAXIMA	1.782m ² t			



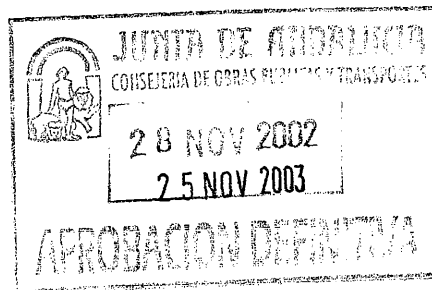
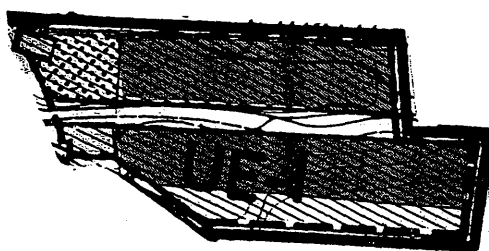
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 5			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD			5400 m ²	100%
id.	id.	Viario (V)...	420.5	7,7%....
id.	id.	P. sistemas (S).....		.....
Superficie a destinar a parques (P).....				.....
id.	id.	Equipamientos (E).....		.....
id.	id.	Otros usos	540.5	10%.....
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA			m ² ...960..	17,7%....
OCUPACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,20				
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/5400			m ² ...1080..	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id.	neta 0,48 m ² t/m ² s			
EDIFICACION TOTAL MAXIMA			..2160 m ² t	
ESPECIFICACIONES:				
* Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas.				
* Sistema de Actuación: Compensación				
SE REDACTARA:				
- Estudio de Detalle.				
- Proyecto de Compensación.				
- Proyecto de Urbanización				
ORDENACION DE LA EDIFICACION:				
* Vivienda Unifamiliar Adosada.				
* Vivienda Unifamiliar Aislada.				
* Nº de Plantas II.				



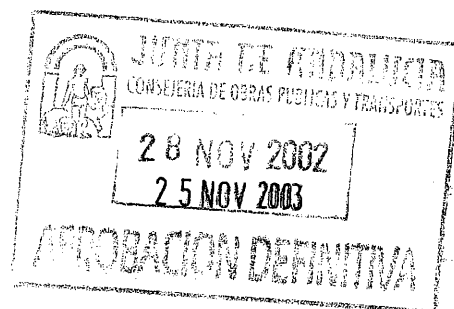
El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 6			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	4752 m ²	100%	NUCLEO:	MELEGIS.
id. id. Viario (V)..1925..		40%.....	ESPECIFICACIONES: * La Cesión de viales, se realizará únicamente en una banda paralela a la carretera de ancho mínimo 15 mts. * Sistema de Actuación: Compensación	
id. id. P. sistemas (S).....		.....		
Superficie a destinar a parques (P).....		.....		
id. id. Equipamientos (E).....		.....	SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización	
id. id. Otros usos.....		.....		
TOTAL SUELO DE CESION GRATUITA m ² ..1925...		40%.....		
SUELO OCUPABLE MAXIMO s/4752 m ² ..2827.		60%.....	ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Nave industrial Adosada. * Nave industrial Aislada. * Nº de Plantas II.	
Edificabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
id. neta 0,80 m ² t/m ² s				
EDIFICACION TOTAL MAXIMA ..2261 m ² t				



El 10% del aprovechamiento medio será de cesión para patrimonio municipal de suelo.

UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA Nº. 1			MUNICIPIO:	EL VALLE
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	6100 m ²	100%	NUCLEO:	SALERES.
id. id. Viario (V)...	700..	11,4%...	ESPECIFICACIONES: * Se adaptará la edificación y los equipamientos a las zonas tramadas. * Sistema de Actuación: Compensación	
id. id. P. sistemas (S).....		.....		
uperficie a destinar a parques (P).....		.....		
id. id. Equipamientos (E).....		.....	SE REDACTARA: - Estudio de Detalle. - Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización	
id. id. Otros usos ...	610...	.10%.		
AL SUELO DE CESION GRATUITA	m ² ..1310...	21,4%..		
ACION GLOBAL DE UA sobre Sp de UA 0,20			ORDENACION DE LA EDIFICACION: * Vivienda Unifamiliar Adosada. * Vivienda Unifamiliar Aislada. * Nº de Plantas II.	
OCUPABLE MAXIMO s/6100	m ² ..1220...	.....		
cabilidad sobre ocupación 2m ² /m ²				
d. neta 0,51 m ² t/m ² s				
ACION TOTAL MAXIMA	..2440 m ² t			



INDICE DE PLANES PARCIALES

RESTABAL

- 1 - CERRO DEL CALVARIO.**

MELEGIS

- 1 - SUELO INDUSTRIAL AFECTADO POR ORDENANZA DE HUERTOS.**

SITUACION CERRO DEL CALVARIO

El camino de acceso desde el Casco Urbano, deberá adecuarse al entorno rural donde se ubica y considerado como SISTEMA GENERAL.



NOTA: La Zona Verde será inexcusablemente como mínimo la tramada en su plano nº 4 (recogido en la presente ficha) y ocupando la indicada localización y configuración, con la afección del vial de acceso.

Si en aplicación del R.P.U., resultara más dotación de Zona Verde, esta se ubicará donde se decida en el P.P.

OBJETIVOS: DOTACION DE VIVIENDA DE RESIDENCIA CON EQUIPAMIENTOS TURISTICOS

SUPERFICIE: 33.000 m2.

USO/TIPOLOGIAS: RESIDENCIAL.....

EQUIPAMIENTO.....

INDUSTRIA ELABORACION.....

DENSIDAD MAXIMA VIVIENDA 20 VIV/HAB.

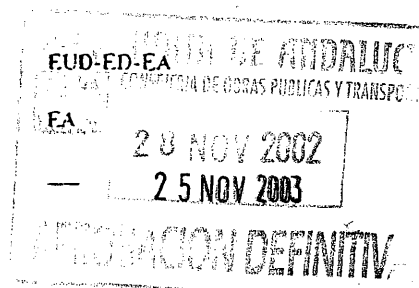
Nº PLANTAS..... 2

EDIFICABILIDAD TOTAL:	RESIDENCIAL.....	6.270 m2	0,19 m2/m2
	EQUIPAMIENTOS.....	3.960 m2	0,12 m2/m2
	INDUSTRIA ELABORACION.....	— m2	— m2/m2
	TOTAL.....	10.230 m2	0,31 m2/m2

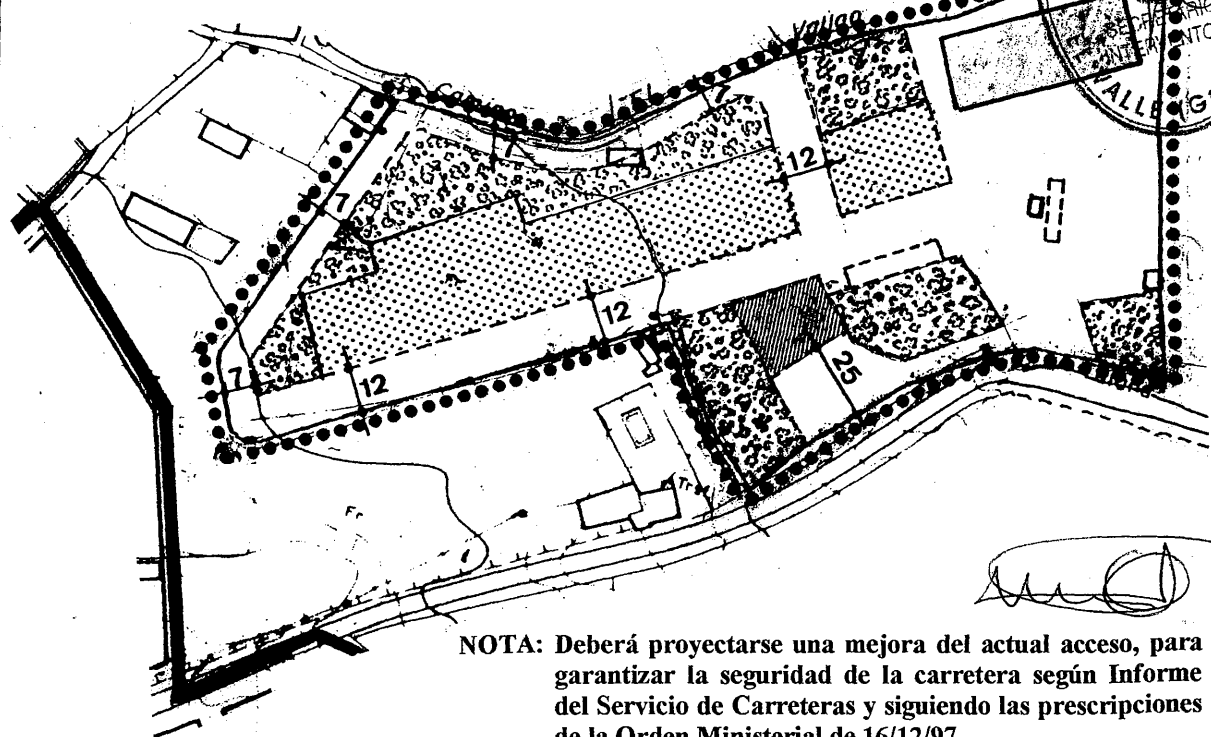
SISTEMA DE ACTUACIÓN: PROPIEDAD MUNICIPAL UNICA

DESARROLLO: PLAN PARCIAL: -PROYECTO REPARCELACIÓN
-ESTUDIO DE DETALLE
-PROYECTO URBANIZACIÓN

OBSERVACIONES: ACTUACIÓN SOBRE ANTIGUA URBANIZACIÓN CON EDIFICACIONES Y ESTRUCTURA VIARIA EXISTENTE.



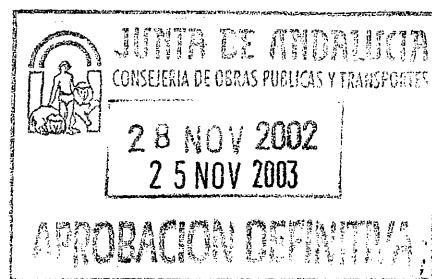
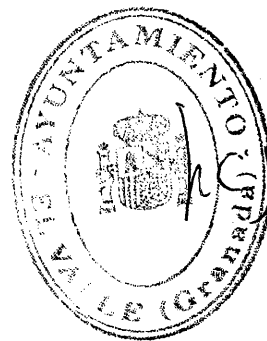
SITUACION:



UBICACION: ADOSADA A CARRETERA GR-110 DESDE AGRIFUT A FINCA EL VIOLIN

OBJETIVOS: DOTAR DE SUELO CON USO INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE, PARA INDUSTRIAS DERIVADAS DE PRODUCTOS CITRICOS; COMPATIBLE CON 1ª Y 2ª CATEGORIA (EXCEPCIONALMENTE CON 3ª) Y AFECTADA DE ORDENANZA DE HUERTOS.

CARACTERISTICAS:		SISTEMA DE ACTUACION:	
SUPERFICIE	17.745 m ²	COMPENSACION 28 NOV 2002 25 NOV 2003	DESARROLLO: Plan Parcial
USO PREVISTO	INDUSTRIAL Y DERIVADOS CITRICOS		
TIPOLOGIA/S EDIFICACION	ED EA		
EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL SECTOR: OCUPACION SEGUN ART.121 SEGUN SUP.PARCELA		- PROYECTO REPARCELACION - ESTUDIO DE DETALLE - PROYECTO DE URBANIZACION	
DENSIDAD MAXIMA:SEGUN Nº DE PARCELAS viv/Ha			
Nº MAXIMO DE PLANTAS	2		
PARCELA MINIMA	1.500 m ²	OBSERVACIONES: QUEDAN RECOGIDAS LAS PRESCRIPCIONES GENERALES EN TITULO VIII DEL ART.115 A 123. LOS ESPACIOS LIBRES CONSERVARAN EL CARACTER DE HUERTOS DE CITRICOS.	
DOTACION MINIMA DE AGUA	l/hab/dia		



REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE.

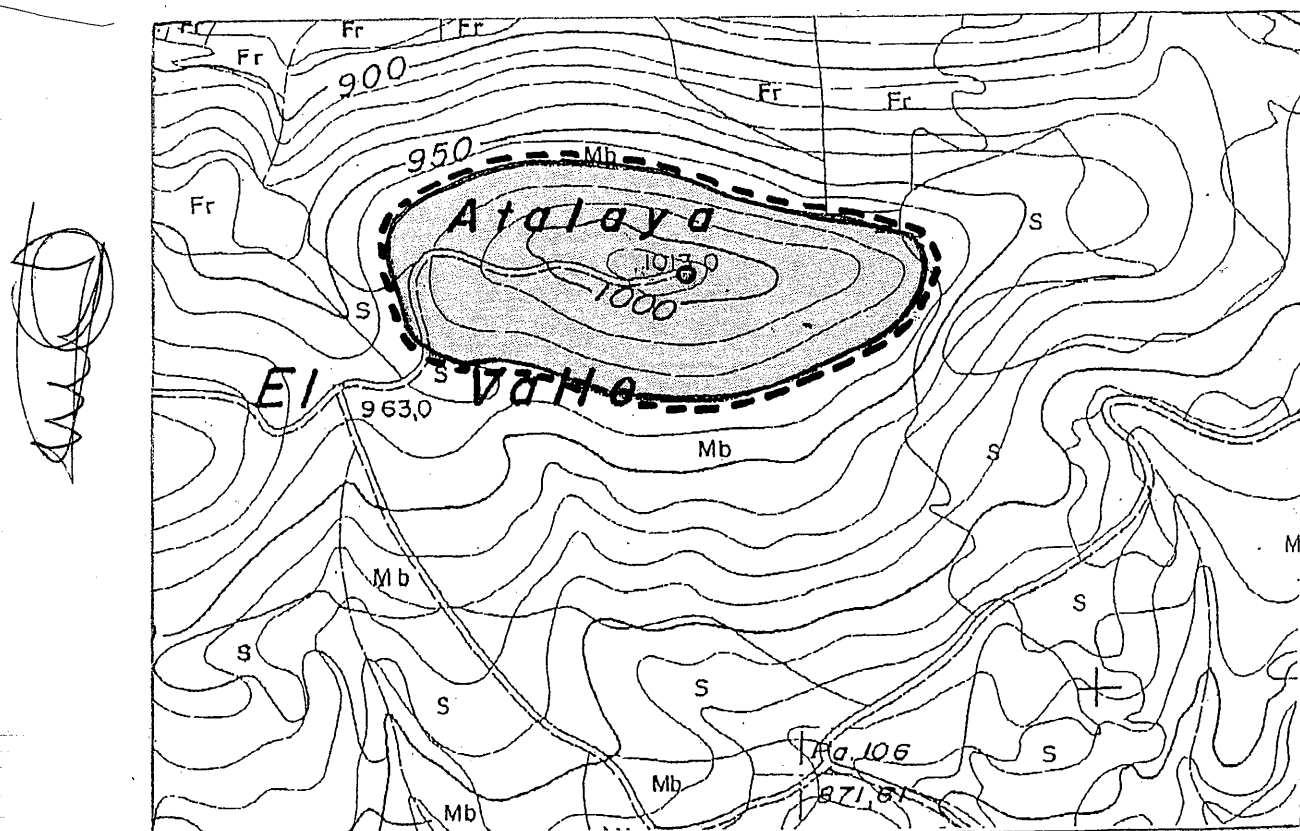
FICHAS CON DELIMITACION DE ENTORNO DE PROTECCIÓN DE B.I.C.

1. TORRE DE MARCHAL Ó SALERES.
2. CASTILLO DE RESTABAL Ó CUEVA DE LOS MOROS.
3. IGLESIA DE SAN JUAN EVANGELISTA (MELEGIS).



REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

FICHA DE DELIMITACION DE ENTORNO DE PROTECCIÓN -Provisional-
TORRE DE MARCHAL O SALERES.





REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

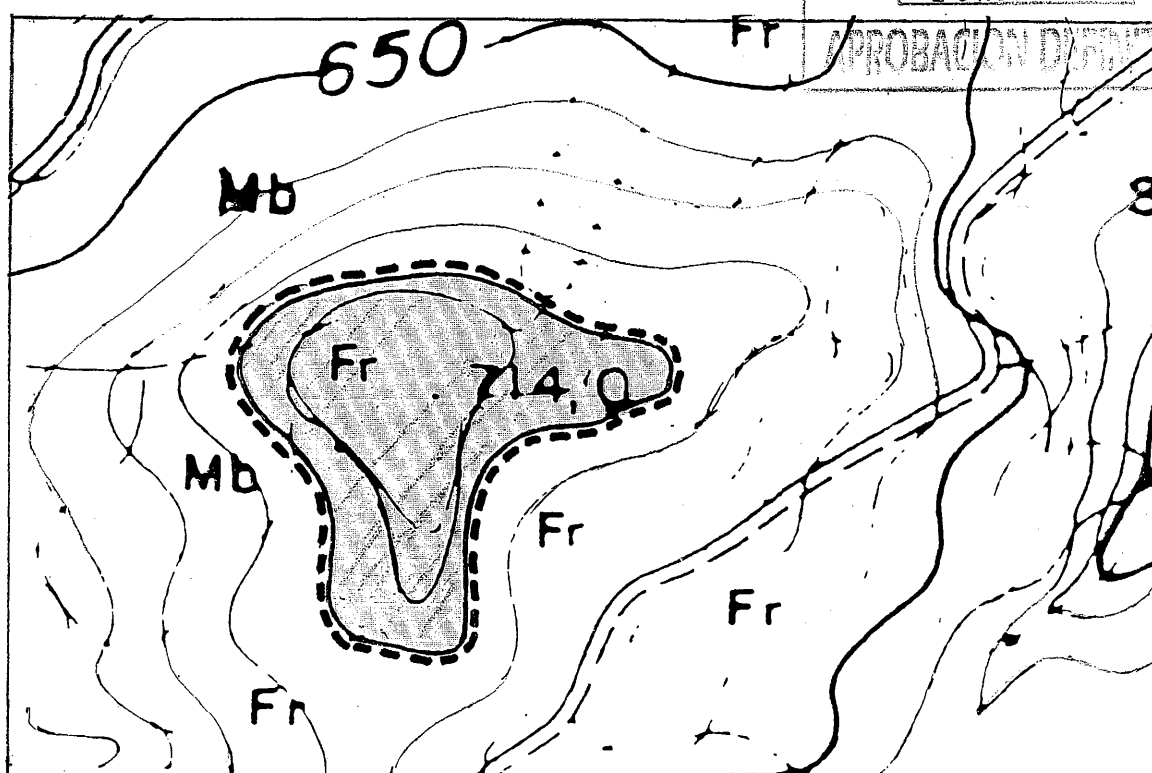
FICHA DE DELIMITACION DE ENTORNO DE PROTECCIÓN - Provisional.
CASTILLO DE RESTABAL Ó CUEVA DE LOS MOROS.



CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

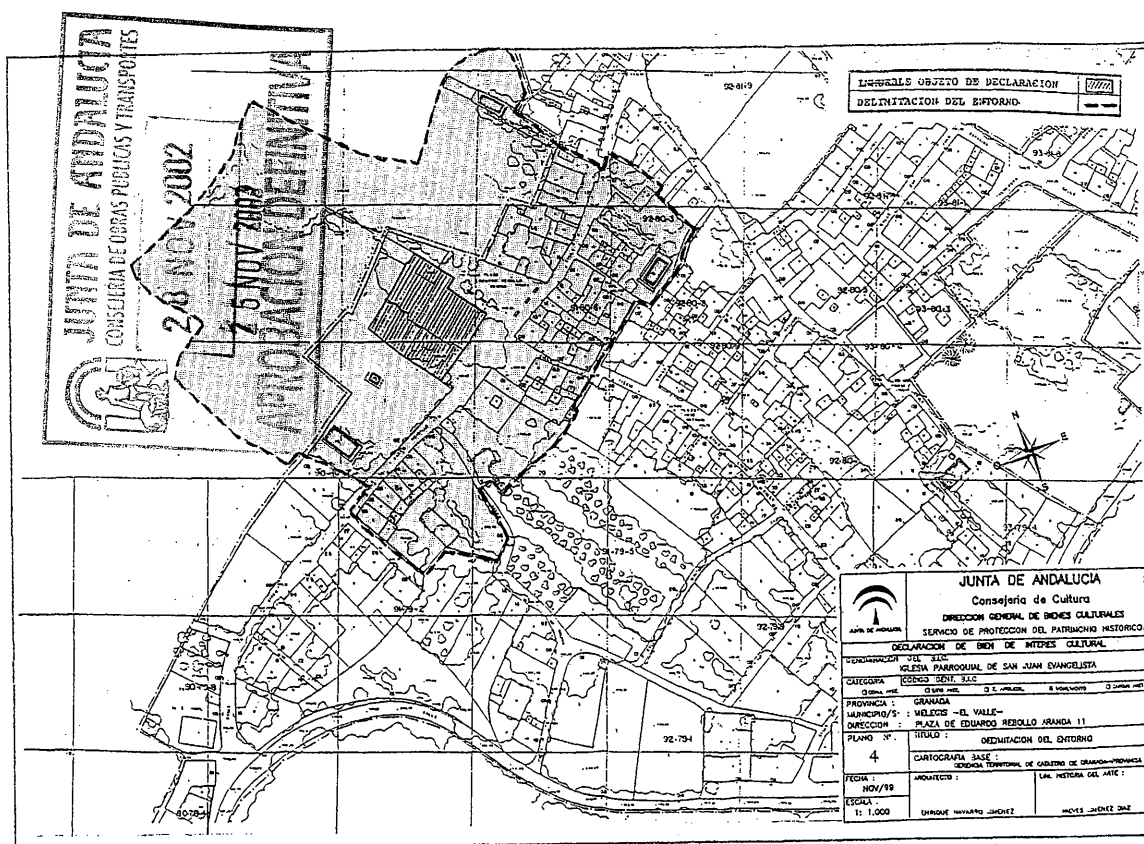
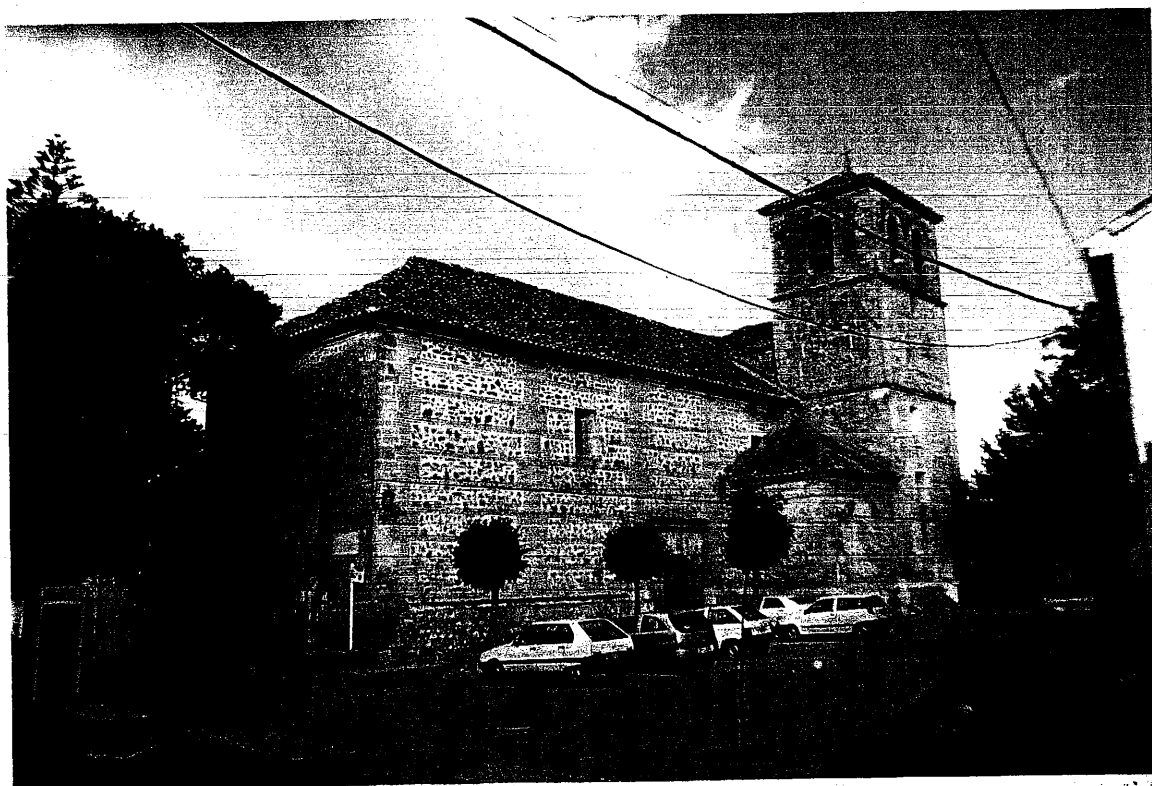
28 NOV 2002

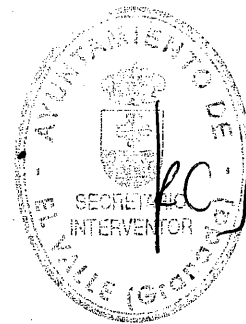
25 NOV 2003



REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

FICHA DE DELIMITACION DE ENTORNO DE PROTECCIÓN - Definitiva
 IGLESIA DE SAN JUAN EVANGELISTA - MELEGIS.



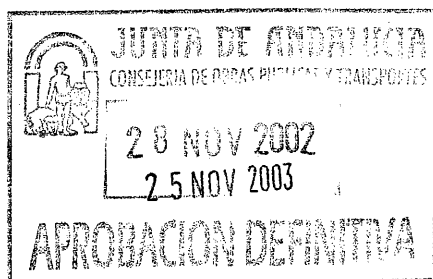


ANEXO I.- INFORME DE LA C.H.S. SOBRE VERTIDOS AL PANTANO DE BEZNAR.

A petición de la C.P.O.T. y U. en sesión de 28.11.02 relativa a Revisión de NN.SS. de El Valle se adjunta el presente Informe con carácter vinculante en la redacción y ejecución de la Depuradora de Aguas Residuales y su posterior vertido al Pantano de Beznar, como queda indicado en el artículo 17.b.

Granada, Diciembre de 2003

Por el Equipo Redactor.



**Fdo.: Antonio González Hdez.
Arquitecto.**